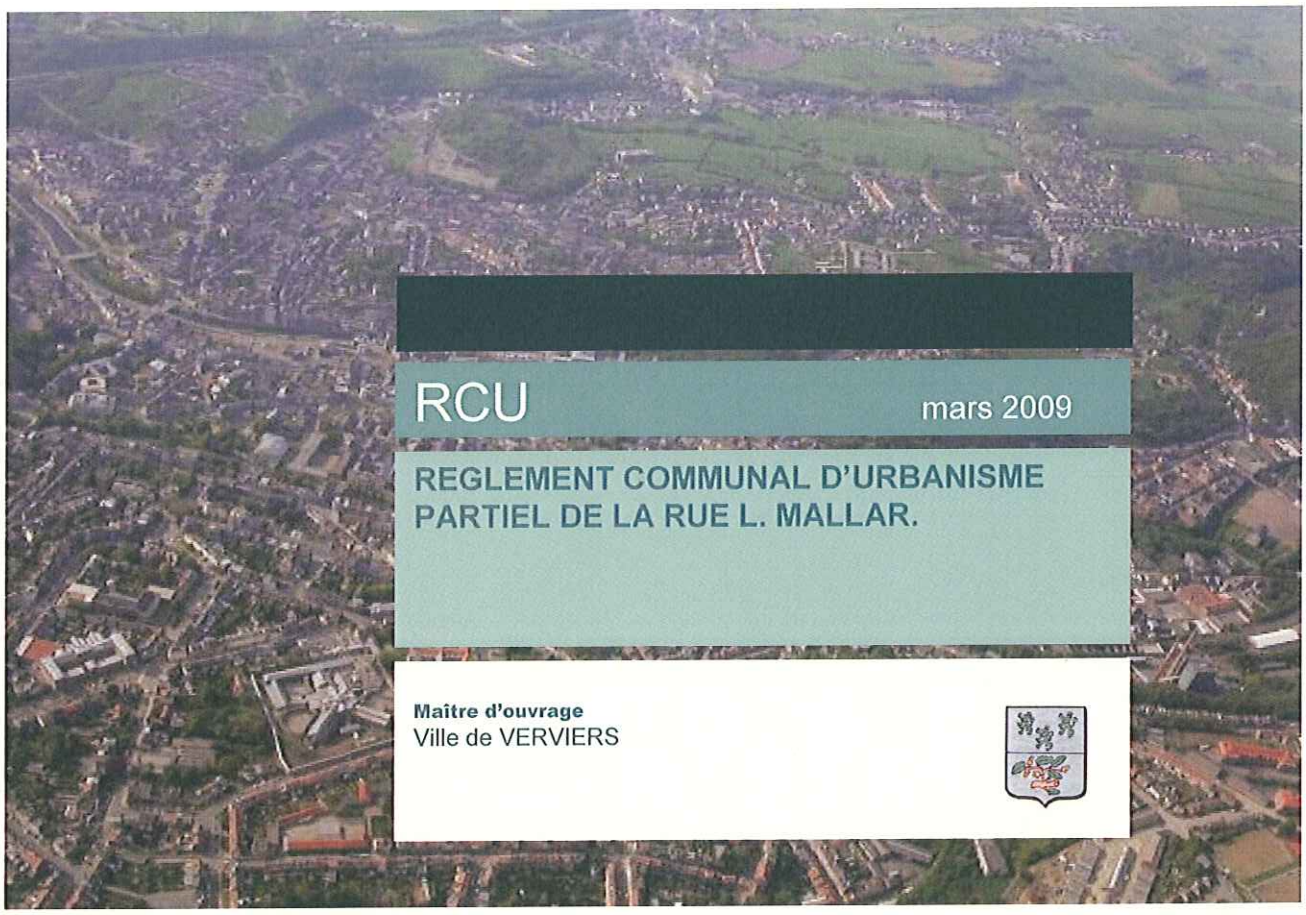


RCU

mars 2009

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME PARTIEL DE LA RUE L. MALLAR.

Maître d'ouvrage
Ville de VERVIERS

COOPARCH-R.U.
Architecture Recherche Urbanisme

COOPARCH-R.U. scrl
Architecture - Recherche - Urbanisme
Signé par : PS/JdS
Date : 12/06/2009
Chaussée de Waterloo, 426 B 1050 BRUXELLES
tel.: 02-534 50 35 fax: 02-534 50 95
cooparch@cooparch.be web: www.cooparch.be

COOPARCH-R.U. scrl
Chaussée de Waterloo, 426 B-1050 BRUXELLES
tel: 02/534.50.35 fax: 02/534.50.95 cooparch@cooparch.be web: www.cooparch.be

Règlement Communal d'Urbanisme partiel
Ensemble architectural de la CITE MALLAR

Prescriptions urbanistiques

COOPARCH-R.U.

COOPARCH-R.U. scrl
Architecture - Recherche - Urbanisme
Signé par : BS/JdS Date : 17/03/2009
Chaussée de Waterloo, 426 B 1050 BRUXELLES
tel.: 02-534 50 35 fax: 02-534 50 95
cooparch@cooparch.be web: www.cooparch.be

Ville de Verviers

RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME PARTIEL

ENSEMBLE ARCHITECTURAL DE LA CITE MALLAR

Prescriptions urbanistiques



Auteur de Projet :

COOPARCH-R.U. scrl
Chaussée de Waterloo 426, 1050 Bruxelles

18 mars 2009

TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION ET PRÉAMBULE

2 PRESCRIPTIONS

CHAPITRE 1 AIRE D'APPLICATION
CHAPITRE 2 PARTI GENERAL
CHAPITRE 3 RESPECT DU PAYSAGE
CHAPITRE 4 IMPLANTATION
CHAPITRE 5 GABARIT DES CONSTRUCTIONS
CHAPITRE 6 TRAITEMENT DES FACADES
CHAPITRE 7 MATÉRIAUX DE COUVERTURE
CHAPITRE 8 TRAITEMENT DES BAIES, OUVERTURES ET ELEMENTS D'ARCHITECTURE

1. INTRODUCTION ET PRÉAMBULE

La présente introduction n'a pas valeur de prescription réglementaire. Elle a pour but d'exprimer les options particulières à l'aire différenciée de la Cité Mallar, traduites à la suite sous forme de prescriptions.

PROBLÉMATIQUE DE LA PROTECTION

La Cité Mallar est reprise comme ensemble d'importance architecturale dans le Patrimoine Monumental de Belgique. Elle s'inscrit comme témoin de "l'âge d'or" du logement social en Belgique et plus particulièrement en Wallonie, où les exemples de ce type sont peu nombreux. Ce sont cette rareté, cette spécificité architecturale et historique qui donnent à la Cité Mallar toute sa valeur.

Dans un contexte de rénovation des habitations et d'évolution des normes de confort des logements depuis la création de la cité, une réglementation appropriée est nécessaire. En effet, la cité a subi de nombreuses modifications au cours des dernières décennies.

Celles-ci portent essentiellement sur la mise en peinture des façades, la modification des châssis et portes d'entrées, la création de rampes et de garages à rue, la réalisation de zones de stationnement, la transformation des zones de recul, la création de volumes secondaires absents à l'origine … Ces interventions ont modifié de manière conséquente l'aspect général de la cité en menaçant son unité caractéristique qui lui donnait son cachet et son ambiance depuis sa création.

Une règlementation assurera la protection de la spécificité de la Cité Mallar et le renforcement de celle-ci afin de sauvegarder le style, la qualité de vie, l'unité et le caractère de l'ensemble.

CONCEPT DE CITÉ-JARDIN

Il s'agit d'un concept inventé par le britannique Ebenezer Howard à la fin du XIXe siècle, dans un contexte de révolution industrielle, de surpopulation des villes et des problèmes de mauvaises conditions de vie que cela engendrait. Dans son principe originel, la cité-jardin était une ville idéale, conçue selon un modèle standard pour 30.000 habitants sur un terrain de 2.400 ha.

L'organisation de cette cité est définie par les principaux points suivants :

- ⇨ une maîtrise publique du foncier par la municipalité afin d'éviter la spéculation financière sur la terre,
- ⇨ la présence d'une ceinture agricole autour de la ville pour l'alimenter en denrées,
- ⇨ une densité relativement faible du bâti,
- ⇨ la présence d'équipements publics situés au centre,
- ⇨ la maîtrise des actions des entrepreneurs économiques sur l'espace afin de permettre la liberté d'entreprendre sans pour autant nuire à l'intérêt collectif,
- ⇨ la possibilité pour la communauté d'accepter ou pas l'installation d'entreprises sur le territoire.

À terme, la cité jardin ne devait pas rester un élément solitaire, mais devait faire partie d'un réseau plus large. Ainsi, la cité jardin dans son concept originel proposait non seulement un « mode d'habiter » mais aussi un modèle social d'organisation de la société.

Bien que n'illustrant pas ce concept originel de cité jardin décrit ci-dessus, mais l'actuel qui assimile les cités jardins à des lotissements de maisons unifamiliales avec jardins, la Cité Mallar présente malgré tout une cohésion des habitants rarement rencontrée ailleurs. Cela témoigne, malgré l'évolution du concept, d'une certaine persistance d'entraide de voisinage tant désirée par le concepteur Howard dans ses modèles.

HISTORIQUE

Le quartier des Hougnes a été édifié dans un contexte d'après guerre mais aussi de forte croissance démographique pour la ville de Verviers. En effet, de moins de 10.000 habitants début du XIXe siècle, la ville en comptait plus de 50.000 à la fin du même siècle. Cette population s'amassait toujours essentiellement dans la vallée. Dans les années 1860, l'extension de la ville s'effectue vers le sud et la création des quartiers des boulevards par l'architecte Victor Besme. Le quartier des Hougnes s'inscrira ensuite dans le prolongement de cette urbanisation. En effet, le plan du quartier est envisagé dès 1898. Il sera approuvé officiellement en 1903. Le site des Hougnes se situe sur les hauteurs de la ville. Celles-ci constituaient la périphérie de l'époque. Le quartier se situait entre deux axes importants menant au centre de la ville : la chaussée de Heusy et la rue de Mangombroux. Auparavant, ces terrains étaient mis par la Ville à la disposition des habitants pour l'exploitation.

De part sa situation et par l'attrait des lieux, il s'agissait d'un endroit idéal pour bâtir une cité et concrétiser les idées sociales d'après guerre, sous-jacentes à celles des Cités-jardins.

En 1921, la Régionale Verviétoise, ancêtre de la société de logements sociaux actuelle Logivesdre, acquiert de la Ville un terrain de 1,5 hectare et projette la réalisation de 59 habitations en faisant appel à l'architecte verviétois Carlos Thirion.

Ce dernier, fils de l'architecte Charles Thirion qui réalisa une cité pionnière pour le logement ouvrier au Husquet à Dison, fut retenu après la mort de son père dont il reprit les affaires. Carlos Thirion n'est autre que le décorateur d'intérieur de la gare centrale. Plus tard, il réalisera également d'autres maisons ouvrières, notamment celles de la rue du Paradis.

La mission qui lui fut confiée par la société de logements sociaux était de proposer un habitat le moins coûteux possible en garantissant l'édification de maisons rationnelles et fonctionnelles, hygiéniques, agréables à habiter, tout en présentant pour leurs occupants des points de vue vers les carrefours, des échappées ainsi qu'une suite de perspectives variées pour les passants (motorisés ou non). Le principe de cette urbanisation était pleinement « fonctionnaliste », de par la spécification résidentielle du projet, bien que quatre maisons furent conçues initialement pour recevoir du commerce. Le style anglais des maisons est inspiré d'une petite ville portuaire britannique : Port Sunlight.

Le succès de ces nouvelles demeures fut indéniable, si bien que les maisons ne furent pas occupées par les ouvriers pour qui elles étaient théoriquement destinées, mais plutôt par la petite bourgeoisie verviétoise.

L'AIRE DE LA CITÉ MALLAR ET SON LANGAGE ARCHITECTURAL ORIGINEL

LA CONCEPTION DE L'ESPACE PUBLIC

Le tracé de la rue Mallar est volontairement sinueux. En effet, de par la présence d'axes de transports importants dans le quartier, la rue Mallar a pu, dans sa conception, mettre de côté ce rôle de transit et être pleinement consacrée à l'espace public résidentiel. La placette Mallar, au centre de la rue, est ainsi volontairement désaxée par rapport au tracé de base du quartier, ce qui confère à ce lieu un aspect sinueux, avec perspectives changeantes et pittoresques. Outre qu'elle répond à une intention « culturaliste » d'un tracé moyenâgeux, la création de la placette correspond à la volonté de situer l'espace vert dans l'espace public préférentiellement aux jardins particuliers. Cette démarche souligne l'importance de l'espace commun dans une cité jardin telle que la présente cité Mallar.

Les groupes de maisons sont implantés avec un recul variable. Les reculs constituent une zone de pelouse continue et unifiante. A l'intérieur de la cité, le recul est sans clôture ni haie et contient quelques plantations diverses (arbustes et plantes basses).

Les reculs dans la rue de Jehanster et la rue H. Pirenne s'inscrivent dans la pratique générale et prennent la forme de jardinets plus privatifs clôturés par des haies basses, rue H. Pirenne et des haies de la hauteur des pilastres, rue de Jehanster.

Les trottoirs sont de largeur constante avec un revêtement minéral. Un filet d'eau est constitué de pavés. La limite entre le trottoir et la zone de recul plantée est marquée par une bordure en béton.

LES SOUS-ENSEMBLES ET LE RYTHME ARCHITECTURAL

Les habitations se composent principalement d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage franc et d'un deuxième étage compris dans la toiture. Elles se présentent principalement avec une façade à rue de 6 mètres de large et une profondeur de 9 mètres, à l'exception de celles destinées à l'exploitation d'un magasin au rez-de-chaussée, dont la profondeur avoisine les 13 mètres. Aucune annexe n'est répertoriée sur les plans d'origine. Les habitations sont pourvues de jardin à l'arrière.

L'ensemble de la cité se décline à différentes échelles. Il est constitué de groupes de 2 à 6 maisons constitués de sous groupes constitués à leur tour de maisons.

Un groupe de maisons peut présenter une symétrie. On trouve dans un même groupe deux parfois trois types de maisons avec leur symétrique, avec parfois de petites variations au niveau des pignons en façade, auvents, lucarnes. Souvent deux types de maisons forment un sous ensemble.

Les maisons d'about des grands groupes, sont travaillées de manière variée et souvent asymétrique.

Les façades sont enduites avec un crépi, non lisse et gris, devenu gris anthracite au fil des ans.

Dans la plupart des cas, des bandeaux de couleur blanche entourent les baies, éclaircissant la façade. Le contraste « enduits rugueux foncés versus bandeaux lisses clairs » caractérise fortement la cité. Ces couleurs contribuent à l'ambiance « jardin bois ».

ELÉMENTS

Les entrées :

Toutes les entrées ont un perron accessible de manière frontale ou latérale. Le nombre de marches varie selon le relief du site. Les garde-corps des perrons sont en maçonnerie couverte d'un enduit identique à celui des façades.

La plupart des entrées ont un porche ou un auvent.

Les auvents sont horizontaux avec une rive en bois travaillé.

Les porches sont soit en saillie soit rentrant dans le volume principal.

Les porches en saillies sont couverts par un toit plat avec une rive débordante ou par un toit en pente couverte d'ardoises et soutenu par un piédroit sculpté en bois.

Les porches en retrait ont soit un linteau droit soit un arc en anse de panier.

Les portes

Les portes d'entrée sont des portes à panneaux avec un oculus en verre et des potelets de décoration tournés en bois.

Les baies de fenêtre

Les baies de fenêtres sont en majorité horizontales. Les encadrements sont enduits, avec un larmier soulignant le linteau.

Les fenêtres

Les châssis métalliques, de section très fine, ont systématiquement des subdivisions verticales de proportion 1/3 -2/3 (voir annexe). Ces subdivisions sont à leur tour divisées par des croisillons (un vertical et deux horizontaux)

Les proportions des divisions et les niveaux de divisions sont importants, ils confèrent un degré de plus à la finesse de l'ensemble.

Corniches

Les corniches sont passantes en bois.

Rives

Les rives des pignons sont en tuiles de couleur terre cuite.

Les toitures

Les toitures sont toutes à doubles versants dans certains cas avec un brisis. Les faces latérales des groupes se terminent en croupe, en croupe coupée ou à pignon couvert. (voir annexe).

Les revêtements de toitures sont en tuile mécanique couleur terre cuite.

Les lucarnes

Il y a un seul type de lucarne par groupe, soit rampante, soit en outeaux, soit les fenêtres sont passantes avec fronton ou croupette.

Détails particuliers (voir annexe)

Certains groupes comportent des éléments tels

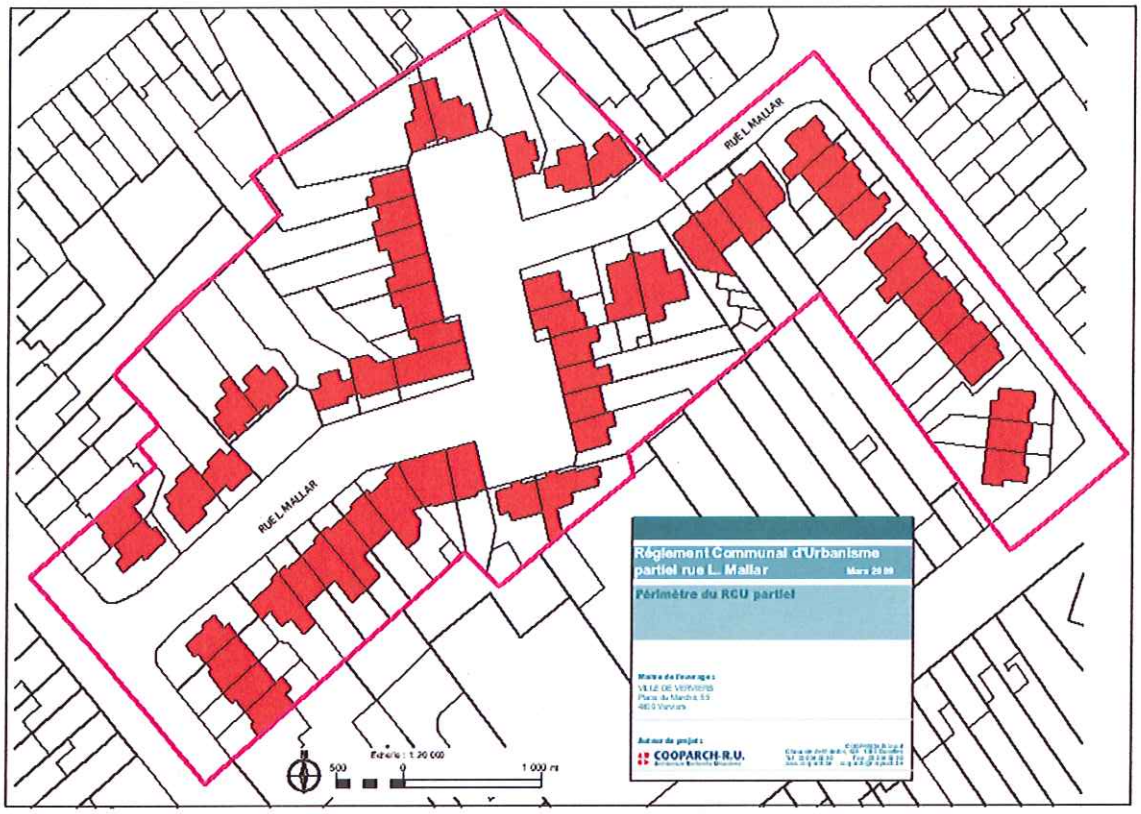
- Potences
- Relief en façade
- Oriels
- …

2. PRESCRIPTIONS

CHAPITRE 1. AIRE D'APPLICATION

ARTICLE 1

Les présentes prescriptions s'appliquent au périmètre de la cité Mallar figurant sur la carte annexée, reproduite ci-dessous.



CHAPITRE 2. PARTI GÉNÉRAL

ARTICLE 2

Les présentes prescriptions ont pour objectif la préservation de la Cité Mallar, tant au niveau de son cadre bâti, qu'au niveau de ses abords privatifs.

Elles visent également, toujours dans cette optique de protection et de réhabilitation, un encadrement approprié de l'évolution du quartier.

Les travaux d'entretien, de rénovation, de peinture, de remplacement des couvertures ou des menuiseries, voire d'extension des volumes bâtis, doivent s'envisager dans le respect de la conception originelle.

Lorsque des modifications se justifient pleinement, notamment pour des impératifs d'ordre technique ou d'amélioration du confort, celles-ci peuvent être autorisées, pour autant qu'une cohérence d'ensemble soit maintenue ou retrouvée, soit sur la totalité de la cité Mallar, soit sur un groupe d'habitations mitoyennes.

Le maintien de l'unité de l'ensemble implique que les transformations apportées soient identiques pour toutes les constructions concernées ou de même nature pour toutes les constructions concernées, avec adaptation aux particularités des différents groupes de constructions identiques ou présentant une autre forme d'unité, dans le respect de la structure de l'ensemble en termes de symétrie notamment.

Les interventions ponctuelles ne peuvent que respecter la conception originelle de l'ensemble ou la renforcer, en particulier lorsque des altérations ont été apportées précédemment. Dans ce but, la forme donnée aux transformations peut être imposée, notamment afin de reconstituer ou restaurer des parties altérées ou de retrouver des symétries brisées.

CHAPITRE 3 RESPECT DU PAYSAGE

ARTICLE 3. RELIEF DU SOL – ABORDS PRIVATIFS

§ 1 Les documents de demande de permis d'urbanisme indiquent de manière très précise les cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié ainsi que des constructions existantes et projetées. Toute construction de volume secondaire ou annexe doit s'intégrer de manière harmonieuse dans l'ensemble bâti et non bâti existant.

§ 2 Les zones de recul ne peuvent comporter que la minéralisation nécessaire à l'accès piéton aux habitations, ainsi que les accès carrossables menant aux garages existant de fait ou de droit, d'une largeur maximale de 3 m.

Les emplacements de stationnement sont interdits en zone de recul. Les accès aux garages existants de droit non conformes à cette disposition peuvent cependant être maintenus. Ils peuvent être rénovés de manière telle que leur intégration à l'ensemble originel s'en trouve améliorée.

§ 3 Dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme, le Collège peut imposer, en charge d'urbanisme, la remise en état d'origine de la zone de recul lorsque la minéralisation de fait excède le cadre défini au § 2 précédent.

ARTICLE 4. VÉGÉTATION

§ 1 Au sein de la placette (de part et d'autre de la voirie) et dans la zone de recul située devant les maisons 98-100 de la rue Mallar, les arbres existants en voirie sont préservés et ce capital végétal est régénéré au fur et à mesure des abattages justifiés par le vieillissement des arbres.

§ 2 Les zones de recul sont engazonnées et des plantations basses y sont autorisées.

§ 3 Les documents de demande de permis d'urbanisme indiquent les situations existante et projetée en matière de végétation (essences, hauteurs, emprises, …).

ARTICLE 5. FRONT DE BÂTISSE

Les fronts de bâtisse existants sont maintenus dans leur état d'origine (.voir documents d'archives annexés). Les volumes secondaires existant en façade à rue ou latérale, conformément à la conception architecturale d'origine, sont maintenus et entretenus.

CHAPITRE 4 IMPLANTATION

ARTICLE 6. EMPRISE PRÉDOMINANTE DE BÂTISSE, VOLUMES PRINCIPAUX

Les volumes principaux conservent les implantations et la volumétrie d'origine.

ARTICLE 7. EMPRISE PRÉDOMINANTE DE BÂTISSE, VOLUMES SECONDAIRES

§ 1 Un seul volume secondaire - n'existant pas dans la conception architecturale d'origine – peut être envisagé à l'arrière du volume principal au sein de chaque parcelle.

§ 2 Ce volume secondaire voit son emprise au sol régie par deux conditions nécessaires :

- que la superficie construite au sol de ce volume secondaire reste inférieure ou égale à la moitié de la surface construite au sol établie dans la conception architecturale d'origine du bâtiment principal,
- que minimum 40 % de la parcelle concernée soit laissé libre de toute construction, et réservée à une destination de cour et jardin ; la surface de parcelle à considérer exclut la zone de recul, et s'étend de la façade à rue jusqu'en fond de parcelle.

§ 3 L'implantation du volume secondaire s'effectue de manière à composer une articulation harmonieuse avec le volume principal. Les dispositions suivantes s'imposent en fonction du contexte :

- le volume secondaire ne peut être implanté directement dans le prolongement du pignon d'un volume principal de terminaison. Il doit présenter un décrochement en retrait de minimum 50 cm par rapport à ce pignon ;
- chaque fois que la disposition des lieux le permet, le volume secondaire s'implante de manière à s'accoler au volume secondaire existant sur la parcelle adjacente. Le Collège peut imposer que le nouveau volume secondaire s'harmonise en gabarit et profondeur avec ce volume voisin existant.

De même, le Collège peut imposer qu'un nouveau volume secondaire s'implante de manière à permettre une harmonisation ultérieure possible sur la parcelle adjacente ;

Les documents de la demande de permis d'urbanisme comportent obligatoirement une photographie de la façade arrière du volume principal.

ARTICLE 8. VOLUMES ANNEXES

Seuls sont autorisés les abris de jardins démontables d'une surface inférieure ou égale à 5 m².

ARTICLE 9. GARAGES

La création de nouveaux garages est interdite. Les garages existant de droit au moment de l'entrée en vigueur du présent Règlement peuvent être maintenus et entretenus sous réserve de l'application de l'article 10 suivant. Cependant, le Collège peut imposer, à l'occasion de travaux de transformation et de rénovation, que leur apparence s'harmonise au maximum avec le langage architectural de la cité, du point de vue des matériaux de façade, du dessin des menuiseries et des teintes.

ARTICLE 10. DÉMOLITIONS

§ 1 Toute démolition de construction ou d'élément propre à la conception architecturale d'origine est interdite. Cependant, l'octroi du permis d'urbanisme relatif à une construction au sein de l'ensemble peut être subordonné à la démolition de tout volume bâti

- qui a été ajouté à l'ensemble originel, en ne s'intégrant pas harmonieusement dans celui-ci ou,
- construit sans autorisation.

§ 2 La démolition de constructions, murets, etc. dans le but de créer des emplacements de stationnement, car-ports etc. est interdite.

CHAPITRE 5. GABARIT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11. VOLUMES PRINCIPAUX ET VOLUMES ORIGINELS

Toute toiture est conservée, rénovée ou restituée dans la forme du modèle architectural d'origine, en ce compris celles des porches, auvents et perrons en façade avant ou latérale. Aucune ouverture ou baie nouvelle ne peut être créée dans les pans de toiture visibles de la voie publique.

Les volumes principaux sont conservés intégralement, conformément au modèle architectural d'origine. Aucun surhaussement ni surbaissement n'est admis.

Aucune continuité entre volumes principaux et secondaires n'est envisageable, de manière à permettre et maintenir la lecture architecturale propre du volume principal originel.

ARTICLE 12. VOLUMES SECONDAIRES ET ANNEXES

Tout volume secondaire présente une toiture plate, afin de préserver autant que possible une distinction entre les volumes originels et les extensions. Aucune toiture plate ne peut être aménagée en terrasse.

La hauteur du volume secondaire est limitée au rez-de-chaussée du volume principal. La hauteur de l'acrotère est réduite autant que possible.

Toutefois, une toiture à versant(s) est envisageable en respect du §3 de l'article 7 qui précède ; la hauteur sous corniche du volume secondaire n'excède pas le niveau du plancher du premier étage.

Les volumes annexes comportent une toiture à deux versants de même longueur et de même pente. La hauteur de faîte des volumes annexes n'excède pas 3 m.

ARTICLE 13. AUTRES PRESCRIPTIONS

Les souches et conduits de cheminées sont conservés dans la répartition et l'emplacement du modèle d'origine. Les cheminées en métal inoxydable sont tolérées à condition qu'elles s'implantent de manière discrète.

Toutes les pièces spéciales de passage de toiture s'harmonisent de manière discrète avec l'ensemble de la toiture dans laquelle elles s'insèrent.

CHAPITRE 6. TRAITEMENT DES FAÇADES

ARTICLE 14. MATÉRIAUX DE FAÇADE

§ 1 Le seul matériau apparent autorisé pour les façades à rue, pignons visibles depuis la rue et murets de zone de recul est un enduit crépi non lisse respirant – dont un échantillon est déposé au service de l'urbanisme – en respect de l'aspect d'origine de la Cité Mallar.

Lorsqu'il y a eu altération, l'harmonie entre les bâtiments doit être retrouvée et les travaux d'entretien ou de rénovation sont l'occasion d'un renforcement de la cohérence de l'ensemble.

§ 2 Les matériaux apparents autorisés pour les façades non visibles des volumes principaux, ainsi que pour les façades des volumes secondaires, sont

- l'enduit crépi cité au §1
- le bardage, dont le matériau présente un aspect et une teinte permettant une approche contrastante avec le volume construit originel, et une lecture architecturale contemporaine. Le matériau envisagé sera choisi en respect de l'article 11 précité, en termes de continuité et de lecture architecturale.

Les parements de façade en maçonnerie (brique, bloc, …) sont proscrits.

§ 3 Le matériau apparent autorisé pour les volumes annexes est le bois. Toutefois, d'autres matériaux peuvent être envisagés pour autant que l'aspect et la teinte s'intègrent au bâti environnant.

§ 4 Les matériaux utilisés pour la construction des souches de cheminée s'harmonisent avec les matériaux utilisés pour les façades et toitures, notamment du fait de l'emploi de matériaux identiques. La brique de teinte identique au revêtement de toiture peut également être envisagée.

§ 5 Le matériau utilisé pour les rives des pignons est soit le bois mouluré soit la tuile de terre cuite, dans le respect de l'article 16 § 1.

ARTICLE 15. TEINTES

§ 1 Pour toute modification de teinte, un échantillon doit être présenté au service de l'Urbanisme, pour approbation.

La teinte des façades, tant des volumes originels que des volumes secondaires envisagés en enduit crépi, est choisie parmi les références reprises ci-dessous :

- S 5502 – R
- S 5005 – R50B
- S 4005 – R50B
- S 3502 – R
- S 3005 – R50B

D'autres teintes nuancées proches de celles-ci peuvent cependant être proposées en accord avec le service de l'Urbanisme. Une seule teinte est autorisée par habitation.

La teinte des châssis de fenêtres et des portes est gris anthracite, bleu foncé ou vert foncé. La teinte des autres menuiseries (corniches, planche de rive, potences, …) et des encadrements est le blanc.

§ 2 Toute remise en peinture d'un bâtiment à l'identique ne respectant pas le § 1, n'est pas autorisée.

CHAPITRE 7. MATÉRIAUX DE COUVERTURE

ARTICLE 16.

§ 1 Le matériau utilisé pour la couverture des volumes principaux est la tuile de terre cuite de teinte naturelle rouge-orangé, conforme au modèle d'origine.

§ 2 Les matériaux utilisés pour la couverture des auvents et porches, des volumes secondaires et annexes est l'ardoise naturelle ou artificielle en cas de toiture à versant(s) et le zinc ou les revêtements bitumeux pour les toitures plates. Pour les volumes secondaires, sont aussi autorisées les toitures végétales et les toitures avec lestage en empierrement.

Les acrotères, corniches et planches de rives veillent à maintenir l'horizontalité présente dans l'ensemble de la cité.

§ 3 Le verre peut être utilisé ponctuellement en toiture pour un apport supplémentaire de lumière, dans le respect de l'article 19.

§ 4 L'installation de dispositifs tels que capteurs solaires et panneaux photovoltaïques est autorisée dans le pan de la toiture et dans le respect de l'article 2.

§ 5 Les autres matériaux sont interdits.

CHAPITRE 8. TRAITEMENT DES BAIES, OUVERTURES ET ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE

ARTICLE 17. BAIES

§ 1 Tous percements ou toutes modifications de baie de façade des volumes principaux visibles de la voir publique sont interdits (sauf liaison ponctuelle entre volumes secondaire et principal).

§ 2 Lors de la création de nouveaux volumes secondaires, les différentes baies d'une même façade respectent l'unité de composition d'origine. Les fenêtres sont en majorité à proportion horizontale. Les fenêtres verticales apparaissant en groupe restituent au total une proportion horizontale.

§ 3 Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement, y compris celles intégrées en toitures.

ARTICLE 18. MENUISERIES

§ 1 Au sein de l'ensemble, toutes les menuiseries des portes et fenêtres des volumes originels. présentent une harmonie de facture, de tonalité et de texture, notamment du fait de l'emploi de matériaux et teintes identiques. Lorsque nécessaires, les travaux de remplacement des menuiseries s'opèrent dans le respect de la conception originelle, en particulier

- les châssis de fenêtre sont réalisés de préférence en métal ; le PVC peut être utilisé pour autant que la section des châssis soit particulièrement fine ;

- les portes peuvent être envisagées en bois, métal ou pvc ; la teinte sera identique à celle des châssis ;
- les divisions des fenêtres doivent respecter la composition originelle référencée en annexe ; les croisillons ne sont pas obligatoires ; cependant, dans un souci de lecture globale et d'homogénéité de chaque habitation, les façades à rue et pignons visibles depuis la rue seront traités dans un même esprit ;
- la section des châssis doit s'approcher de celle des châssis d'origine référencée en annexe, mais peuvent toutefois comporter un double vitrage ;

§ 2 Tout placement de grille ou de caisson de volet est interdit sur le côté extérieur des châssis

§ 3 La vitrerie est en verre clair non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

ARTICLE 19. LUCARNES, FENÊTRES DE TOITURE ET VERRIÈRES

§ 1 Les lucarnes et fenêtres de toiture sont conformes aux modèles et à la facture d'origine. Il s'agit soit de lucarnes rampantes soit d'outeaux triangulaires.

§ 2 La création de nouvelles lucarnes et de nouvelles fenêtres de toiture ne peut pas être autorisée dans les versants de toiture visibles depuis la voie publique, sauf si l'on retrouve la situation d'origine, tel que représentée en annexe. Autant que possible, les nouvelles ouvertures créées dans les pans de toiture non visibles de la voie publique s'inscrivent dans la logique des fenêtres et outeaux d'origine, dans leurs formes, proportions et emplacements.

ARTICLE 20. CORNICHES, GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Corniches

§ 1 Quel que soit leur état, les corniches et consoles d'origine ne peuvent être dissimulées sous aucun revêtement.

§ 2 Lors de transformation, de rénovation ou de remplacement total ou partiel des pièces dégradées d'une corniche, les travaux sont exécutés en restituant le mode de construction et le dessin d'origine.

§ 3 Lorsqu'une corniche originelle suivait en les respectant le relief et les décrochements de façade, toute nouvelle corniche qui la remplace doit être réalisée de la même manière.

Gouttières et descentes d'eau

§ 4 En façades avant, les gouttières et descentes d'eau sont en zinc. L'usage du polyéthylène est toléré pour autant que la teinte soit grise ou blanche. L'usage du cuivre et de la fibre-ciment pour les gouttières et descentes d'eau est proscrit. Lorsque nécessaires, les travaux de remplacement des gouttières et descentes d'eau s'opèrent dans le respect de la conception originelle. Si des modifications se justifient pleinement, notamment pour des impératifs d'ordre technique, celles-ci sont autorisées, pour autant qu'une cohérence d'ensemble soit maintenue ou retrouvée.

§ 5 Le rejet des eaux pluviales en voirie est interdit. Les eaux pluviales collectées par les descentes en façades à rue sont ramenées sous le niveau du trottoir vers le réseau d'égout intérieur de la construction.

ARTICLE 21. ELÉMENTS PARTICULIERS, DÉCORATIONS

Lorsqu'une façade comportait initialement une particularités telle une terrasse rentrante, un oriel ou autre saillie, des consoles en potence inversée, … ces éléments doivent être conservés intégralement en place et ne peuvent en aucun cas être masqués. Il en est de même des moulures de ces éléments ou d'autres comme les prolongements de certains encadrements reliés entre eux. Lorsque la restauration de ces éléments ou décorations s'impose, elle est exécutée selon les règles de l'art, dans le respect de la conception originelle, suivant les documents d'archives annexés. La restitution de tels éléments peut être imposée, en charge d'urbanisme, dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme.

ARTICLE 22. CLÔTURES

§ 1 Clôtures implantées dans le plan du front de bâtisse ou dans l'emprise de devant de porte, au sein de la rue H. Pirenne. Les clôtures sur alignement et entre propriétés, perpendiculaires à l'alignement, présentent une harmonie de facture et de tonalité. Elles sont constituées d'une haie basse taillée d'une hauteur maximum de 80 cm. La haie peut être appuyée sur un muret de maçonnerie en guise de base adaptée à la déclivité du terrain.

§ 2 Clôtures implantées dans le plan du front de bâtisse ou dans l'emprise de devant de porte, au sein de la rue L. Mallar. Les clôtures sont interdites à l'avant des habitations.

Les clôtures situées dans la prolongation du plan du front de bâtisse sont constituées soit d'un mur d'aspect identique à celui des façades, soit d'une haie vive taillée. Les murs et les haies ont une hauteur maximum de 1,20 m. Les murs et les portillons de jardin d'origine sont maintenus et restaurés dans l'état originel.

En cas de reconstruction ou de rénovation, les murs sont établis en conformité avec le modèle attesté dans les documents de référence ou dans l'environnement de référence.

§ 3 Clôtures implantées dans le plan du front de bâtisse ou dans l'emprise de devant de porte, au sein de la rue de Jehanster. Les clôtures sur alignement et entre propriétés, perpendiculaires à l'alignement, présentent une harmonie de facture et de tonalité. Elles sont constituées d'une haie taillée dont la hauteur maximale s'aligne sur celle des pilastres.

§ 4 Clôtures entre cours et jardins contigus. Les nouvelles clôtures entre cours ou jardins contigus sont constituées de haies d'une hauteur maximum de 2 m. Elles peuvent être doublées d'un treillis tendu à larges mailles, pour autant que ce dernier soit parfaitement camouflé.

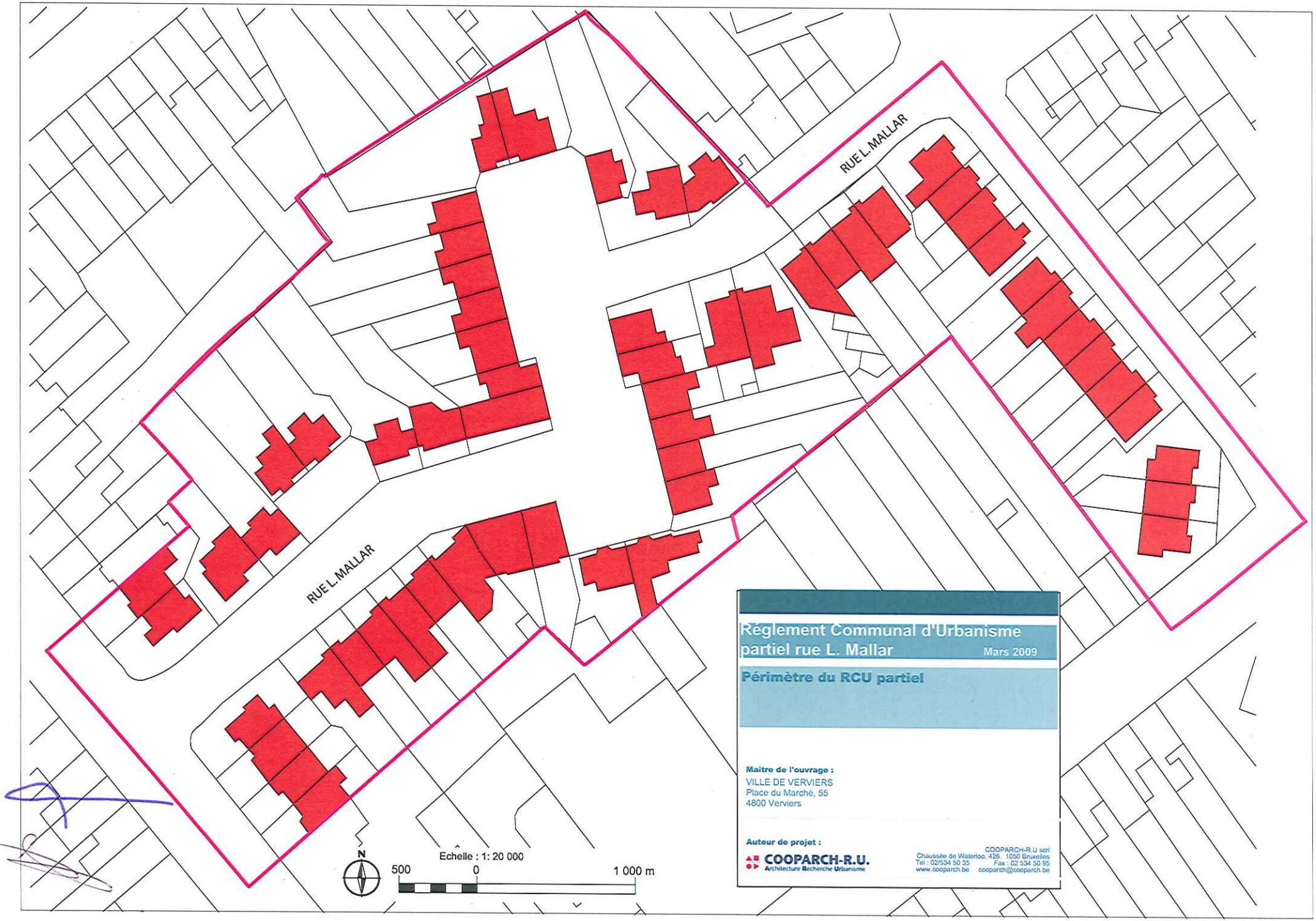
§ 5 Tout autre matériau que ceux autorisés ci-avant est proscrit. Cependant, à l'arrière des habitations, un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m, enduit d'un crépis identique à celui des façades, peut être accepté..

Règlement Communal d'Urbanisme partiel
Ensemble architectural de la CITE MALLAR

Annexe 1

Périmètre du Règlement

COOPARCH-R.U.



Règlement Communal d'Urbanisme partiel rue L. Mallar

Mars 2009

Périmètre du RCU partiel

Maître de l'ouvrage :
VILLE DE VERVIERS
Place du Marché, 55
4800 Verviers

Auteur de projet :
COOPARCH-R.U.
Architecture Recherche Urbanisme

COOPARCH-R.U scrl
Chaussée de Waterloo, 426. 1050 Bruxelles
Tel : 02/534 50 35 Fax : 02 534 50 95
www.cooparch.be cooparch@cooparch.be

Règlement Communal d'Urbanisme partiel
Ensemble architectural de la CITE MALLAR

Annexe 2

Documents de référence

COOPARCH-R.U.

FICHE n°17
rue Pirenne n° 36-46



Ensemble composé de 6 maisons et de de 3 types de maisons diférents.

Les maisons sont constituées d'une seule travée.



n° 46 | n° 44 | n° 42 | n° 40 | n° 38 | n° 36



n° 36 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- rive de toiture du pignon ;
- couleur de l'enduit

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

n° 38 :

Eléments modifiés :
- sous-division de châssis ;
- oculus de la porte d'entrée ;
- couleur de l'enduit

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent ;
- rive de toiture avec corbeau ;
- outeau

n° 40 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- porte d'entrée

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent ;
- division et sous-division des châssis

n° 42 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- porte d'entrée ;
- sous-division des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

n° 44 :

Eléments modifiés :
- porte d'entrée ;
- couleur de l'enduit ;
- outeau remplacé par lucarne

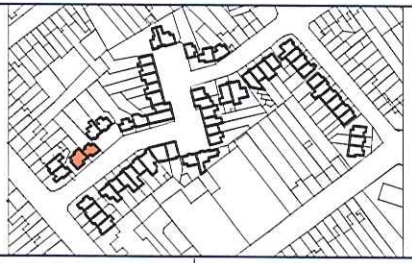
Petit patrimoine d'origine conservé :
- division et sous-division des châssis ;
- rive de l'auvent ;
- rive de toiture avec corbeau

n° 46 :

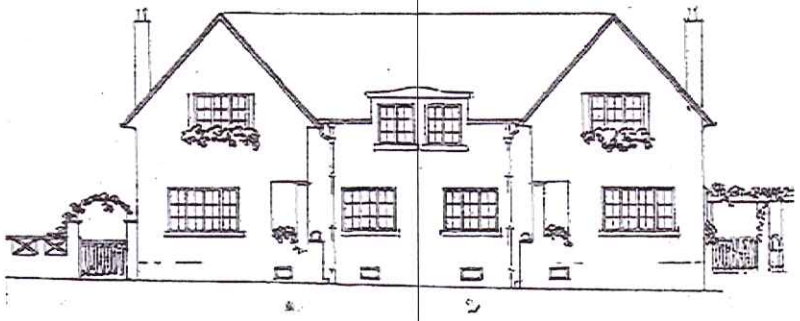
Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- couleur de l'enduit

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

FICHE n°16
rue Mallar n° 102-104



Ensemble composé de 2 maisons de même type et symétriques.
Les maisons sont constituées d'une travée et demie.



n° 102 **n° 104**



n° 102 :

Eléments modifiés
- sous-division des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

n° 104 :

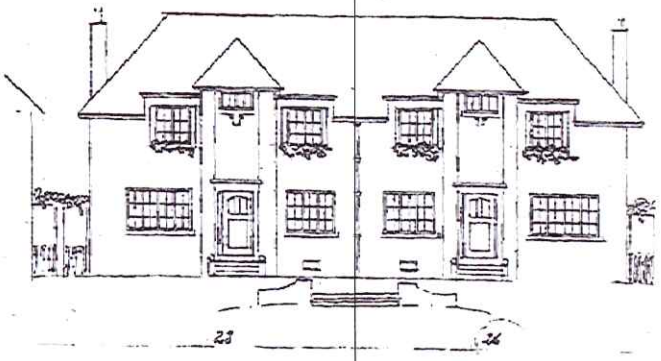
Eléments modifiés
- division des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

FICHE n°15
rue Mallar n° 98-100



Ensemble composé de 2 maisons de même type et symétriques.
Les maisons sont constituées de trois travées.



n° 98 **n° 100**



n° 98 :

Eléments modifiés :
- division et couleur des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

n° 100 :

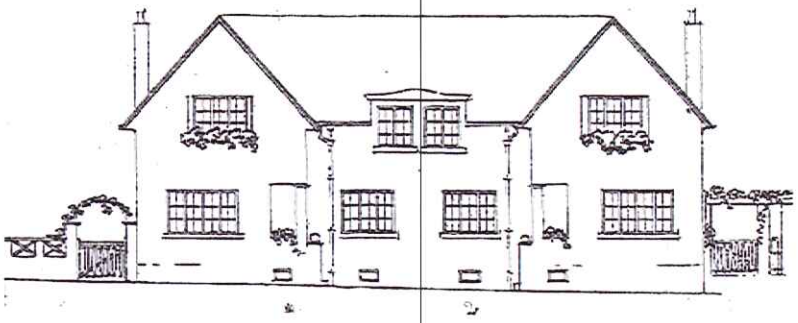
Eléments modifiés :
- division des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

FICHE n°14
rue Mallar n° 94-96



Ensemble composé de 2 maisons de même type et symétriques.
Les maisons sont constituées d'une travée et demie.



n° 96 **n° 94**



n° 94 :

Eléments modifiés :
- division et couleur des châssis ;
- couleur des tuiles

Petit patrimoine d'origine conservé :
- couleur de l'enduit

n° 96 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- perron

Petit patrimone d'origine conservé :
-

FICHE n°13
rue Mallar n° 80-92



Ensemble composé de 7 maisons et de 5 types de maisons différents.

Les maisons sont constituées de deux travées.





n° 80 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- porte d'entrée

Petit patrimoine d'origine conservé :
- couleur de l'enduit

n° 82 :

Eléments modifiés :
- division des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
- porte d'entrée ;
- lucarne ;
- couleur de l'enduit

n° 84 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- perron

Petit patrimoine d'origine conservé :
- porte d'entrée ;
- lucarne

n° 86 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- balcon entrant refermé

Petit patrimoine d'origine conservé :
- porte d'entrée

n° 88 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- balcon entrant refermé ;
- perron

Petit patrimoine d'origine conservé :
- porte d'entrée

n° 90 :

Eléments modifiés :
- division des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
- porte d'entrée ;
- couleur de l'enduit ;
- perron

n° 92 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- balcon entrant refermé

Petit patrimoine d'origine conservé :
- porte d'entrée ;
- couleur de l'enduit ;
- potences

FICHE n°12
rue Mallar n° 76-78



Ensemble composé de 2 maisons de même type et symétriques.
Les maisons forment le bout de perspective de l'espace central de la cité.
Les maisons sont constituées d'une travée et demie.



n° 78 **n° 76**



n° 76 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- perron

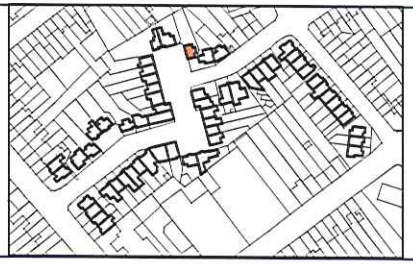
Petit patrimoine d'origine conservé :
- lucarne passante ;
- couleur de l'enduit

n° 78 :

Eléments modifiés :
- division des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
- lucarne passante ;
- couleur de l'enduit

FICHE n°11
rue Mallar n° 74



Maison individuelle de la même famille que les n° 87-89 et 98-100 à trois travées.



n° 74

n° 74 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- couleur des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
-



FICHE n°10
rue Mallar n° 70-72



Ensemble composé de 2 maisons de type différent.
L'ensemble forme l'articulation au droit de l'inflexion de la rue.
Les maisons sont constituées de deux et trois travées.



n° 70

n°72



n° 70 :

Eléments modifiés :
- division des châssis

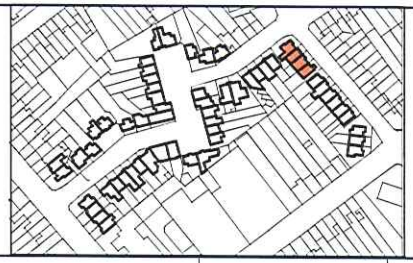
Petit patrimoine d'origine conservé :
- couleur de l'enduit

n° 72 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- matériau des châssis ;
- porte d'entrée ;
- clôture par rapport à la voie publique

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

FICHE n°9
rue Pirenne n° 28-34



Ensemble composé de 4 maisons et de 3 types de maisons différents.
Les maisons sont constituées d'une travée ou d'une travée et demie.



n° 34 **n° 32** **n° 30** **n° 28**



n° 28 :

Eléments modifiés :
- sous-division des châssis ;
- pourtour des baies de fenêtre et potences

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent ;
- couleur de l'enduit ;
- porte d'entrée ;
- lucarne

n° 30 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- aménagement d'un garage en sous-sol

Petit patrimoine d'origine conservé :
- auvent

n° 32 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- perron

Petit patrimoine d'origine conservé :
- auvent

n° 34 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit

Petit patrimoine d'origine conservé :
- perron ;
- porte d'entrée

FICHE n°8
rue Mallar n° 95-105



Ensemble composé de 6 maisons et de 3 types de maisons différents.

Les maisons sont constituées d'une seule travée.



n° 95 | **n° 97** | **n° 99** | **n° 101** | **n° 103** | **n° 105**



n° 95 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- zone de recul avant partiellement pavée ;
- disparition du pourtour des baies de fenêtre ;
- planche de rive et corbeaux

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

n° 97

Eléments modifiés :
- matériau des châssis ;
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- porte d'entrée ;
- zone de recul avant pavée ;
- outeau remplacé par lanterneau

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

n° 99 :

Eléments modifiés :
- matériau des châssis ;
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- porte d'entrée ;
- zone de recul avant entièrement pavée

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

n° 101 :

Eléments modifiés :
- matériau des châssis ;
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- porte d'entrée ;
- zone de recul avant entièrement pavée

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

n° 103 :

Eléments modifiés :
- matériau des châssis ;
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- porte d'entrée

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

n° 105 :

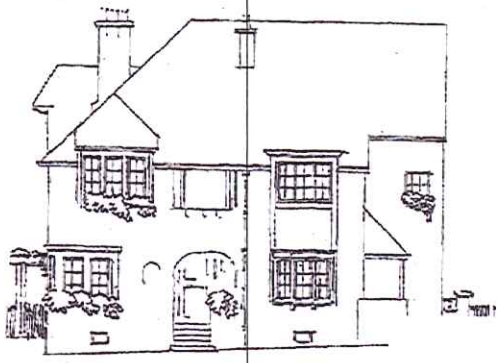
Eléments modifiés :
- matériau des châssis ;
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- porte d'entrée ;
- aménagement d'un garage en sous-sol ;
- + extension

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

FICHE n°7
rue Mallar n° 91-93



Ensemble composé de 2 maisons, d'1 type de maison.
Les maisons sont constituées de deux travées.



n° 91 **n° 93**



n° 91 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- couverture de toiture ;
- balcon rentrant transformé en pièce intérieure

Petit patrimoine d'origine conservé :
- porte d'entrée

n° 93 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- couleur de l'enduit ;
- proportion des baies ;
- perron transformé en annexe ;
- pourtour des baies de fenêtre

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

FICHE n°6
rue Mallar n° 87-89



Ensemble composé de 2 maisons, d'1 type de maison.
Les maisons sont constituées de trois travées.



n° 87 **n° 89**



n° 87 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- couleur de l'enduit

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

n° 89 :

Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- couleur de l'enduit

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

FICHE n°5
rue Mallar n° 75-85



Ensemble composé de 6 maisons et de 4 types de maisons différents.
Les maisons sont constituées de deux travées.

REGIONALE
QUARTIER N.
GROUPE 9.



n° 75 | n° 77 | n° 79 | n° 81 | n° 83 | n° 85



n° 75 :

Eléments modifiés :
- matériau des châssis ;
- division des châssis ;
- porte d'entrée

Petit patrimoine d'origine conservé :
- couleur de l'enduit

n° 77 :

Eléments modifiés :
- matériau des châssis ;
- division des châssis ;
- porte d'entrée

Petit patrimoine d'origine conservé :
- couleur de l'enduit

n° 79 :

Eléments modifiés :
- matériau des châssis ;
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit

Petit patrimoine d'origine conservé :
- porte d'entrée

n° 81 :

Eléments modifiés
- division des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- corniche ;
- bretèche

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

n° 83 :

Eléments modifiés :
- matériau des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- corniche

Petit patrimoine d'origine conservé :
- bretèche ;
- division de châssis

n° 85 :

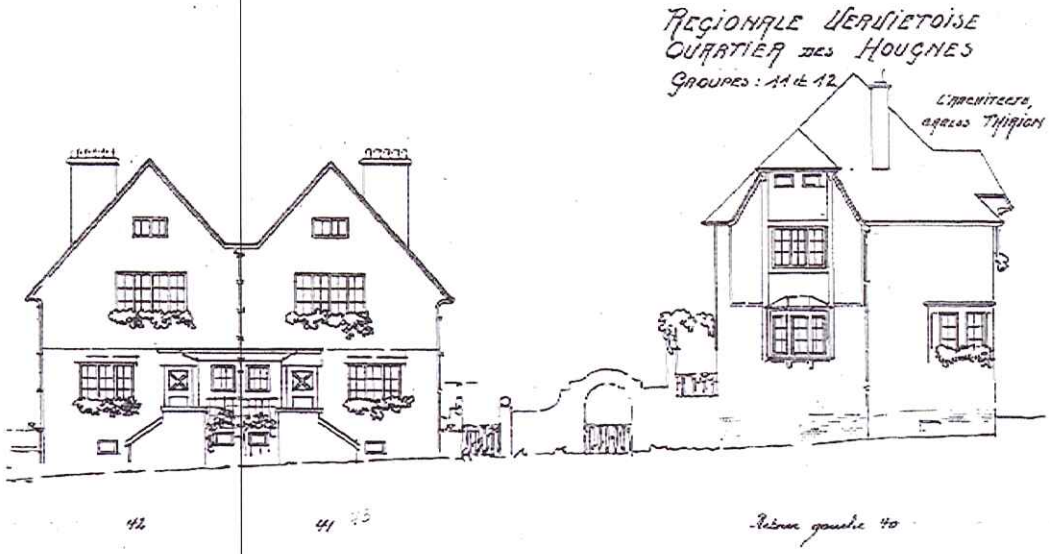
Eléments modifiés :
- division des châssis ;
- lucarne

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

FICHE n°4
rue Mallar n° 71-73



Ensemble composé de 2 maisons, d'1 type de maison.
Les maisons sont constituées d'une seule travée.



n° 71

n° 73



n° 71 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- zone de recul avant clôturée et en partie pavée ;
- rive de l'auvent ;
- muret du perron

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

n° 73 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- zone de recul avant en grande partie pavée ;
- rive de l'auvent ;
- ajout d'une annexe dans la continuité du pan de toiture

Petit patrimoine d'origine conservé :
-

FICHE n°3
rue Mallar n° 63-69



Ensemble composé de 4 maisons et de 3 types de maisons différents.

Les maisons sont constituées d'une seule travée.



n° 63 n° 65 n° 67 n° 69



n °63 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- zone de recul avant pavée en grande partie

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

n° 65 :

Eléments modifiés :
- matériau des châssis ;
- couleur de l'enduit ;
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- zone de recul avant pavée en grande partie ;
- muret du perron en maçonnerie apparente ;
- outeau remplacé par lanterneau

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

n° 67 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- division des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

n° 69 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- division des châssis ;
- zone de recul avant pavée ;
- muret du perron en maçonnerie apparente

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive de l'auvent

FICHE n°2
rue de Jehanster n° 65-71



Ensemble composé de 4 maisons et 3 types de maisons différents.
Les maisons sont constituées d'une travée ou d'une travée et demie.
La maison d'angle avec ses potences en bois sculptés marque l'entrée de la cité et répond de manière symétrique à l'angle en face et à l'ensemble à l'entrée de l'autre côté de la cité.



n° 65 n° 67 n° 69 n° 71



n° 65 :

Eléments modifiés :
- matériau des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive du toit plat du perron ;
- couleur de l'enduit ;
- division des châssis ;
- porte d'entrée

n° 67 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- agrandissement des baies de fenêtres ;
- création d'un oriel et d'un balcon ;
- division des châssis

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive du toit plat du perron ;
- couleur de l'enduit ;
- porte d'entrée

n° 69 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- auvent en ardoises ;
- porte d'entrée ;
- division des châssis

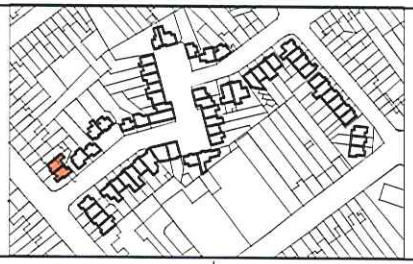
Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive du toit plat du perron ;
- couleur de l'enduit

n° 71 :

Eléments modifiés :
- porte d'entrée ;
- division des châssis ;
- matériau des châssis ;
- auvent en ardoises

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive en bois du toit plat du perron ;
- couleur de l'enduit

FICHE n°1
rue de Jehanster n° 61-63



Ensemble composé de 2 maisons de type différent.
Les maisons sont constituées d'une seule travée.
La maison d'angle, avec ses potences en bois sculptés, marque l'entrée de la cité et répond de manière symétrique à l'angle en face.
L'ensemble est aussi en symétrie avec l'ensemble à l'entrée de l'autre côté de la cité.



n° 61 **n° 63**



n° 61 :

Eléments modifiés :
- couleur de l'enduit ;
- division des châssis ;
- porte d'entrée ;
- planche de rive du pignon simplifiée ;
- zone de recul avant entièrement pavée

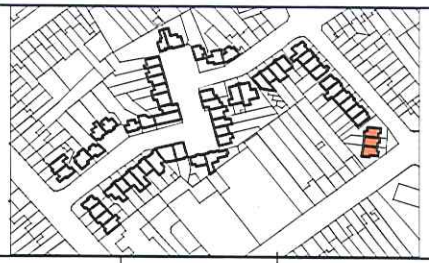
Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive du toit plat du perron

n° 63 :

Eléments modifiés :
- porte d'entrée ;
- fenêtre de toiture

Petit patrimoine d'origine conservé :
- rive du toit plat du perron ;
- couleur de l'enduit

FICHE n°18
rue Pirenne n°48-50-52



Ensemble composé de 3 maisons et 2 types de maisons différents. Les maisons sont constituées d'une seule travée.



n° 52 n° 50 n° 48



N°48:

Eléments modifiés
- Division des châssis
- Porte d'entrée

Petit patrimoine d'origine conservé :
- Auvent
- Couleur de l'enduit
- Lucarne
- Potences disparues

N°50:

Eléments modifiés

Petit patrimoine d'origine conservé :
- Rive de l'auvent
- Couleur de l'enduit
- Division & sous division des châssis
- Porte d'entrée
- Muret de clôture

N°52:

Eléments modifiés
- Division des châssis
- Potences disparues

Petit patrimoine d'origine conservé :
- Auvent
- Couleur de l'enduit
- Lucarne
- Porte d'entrée

Références de détails architecturaux

Eléments

Les entrées :
Toutes les entrées ont un **perron** accessible de manière frontale ou latérale, le nombre de marches varie selon le relief du site, les garde-corps des perrons sont en maçonnerie couverte d'un enduit.



Perron accessible de manière latérale



Perron accessible de manière frontale

Toutes les entrées ont un porche ou un auvent, sauf les n° 74, 87 et 89, 98 et 100.

Les **auvents** sont plats avec une rive en bois travaillé.



Auvents d'origine



Auvents remplacés

Les **porches** sont soit en saillie, soit rentrants dans le volume principal.

Les porches en saillies sont couverts par un toit plat avec une rive débordante ou par un toit en pente couverte en ardoise et soutenu par un piédroit sculpté en bois.

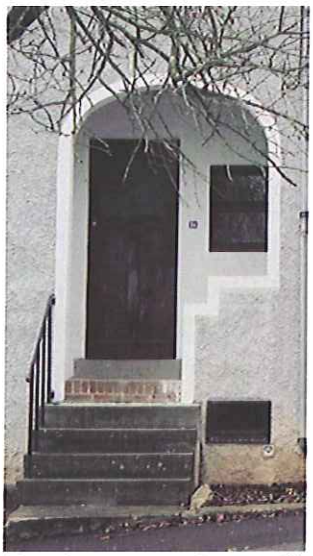


Porche en saillie, toit plat avec rive débordante



Porche en saillie, toit en pente en ardoise et piédroit sculpté en bois

Les porches en retrait ont soit des linteaux droits ou des linteaux en arc en anse de panier.



Porche en retrait avec linteaux en arc en anse de panier

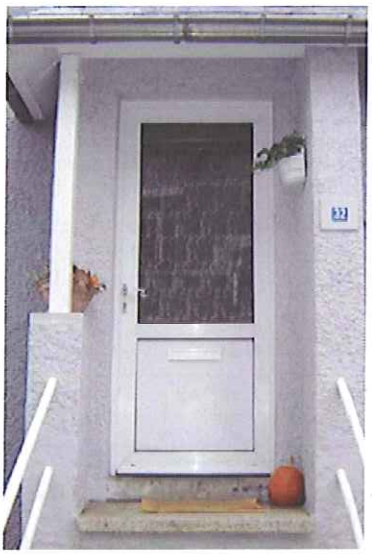


Porche en retrait avec linteau droit

Les portes
Les portes d'entrée sont des portes à panneaux avec un oculus en verre translucide et des potelets de décoration tournés en bois.



Porte d'origine



Porte en PVC remplacée

(Les baies de fenêtre
Les baies de fenêtres sont, pour la plupart, horizontales).

Les châssis
Les châssis en bois ont systématiquement des subdivisions verticales de proportion 1/3 - 2/3. Ces subdivisions sont à leur tour divisées par des croisillons (un vertical et deux horizontaux).
Les proportions des divisions et les niveaux de divisions sont importants car ils confèrent un degré de plus à la finesse de l'ensemble.



Châssis remplacés, aucune subdivision n'est maintenue



Châssis d'origine

Corniches
Les corniches sont passantes en bois.



Les planches de rive
Les planches de rive sur pignons sont en bois mouluré.

Les toitures
Les toitures sont toutes à doubles versants, dans certains cas avec un brisis.
Les faces latérales des groupes se terminent en croupe, en croupe coupée ou à pignon couvert.
Les revêtements de toitures sont en tuile traditionnelle couleur terre cuite.

Les lucarnes
Il y a un seul type de lucarne par groupe. On trouve deux type de lucarne : des lucarnes rampantes ou des outeaux.



Lucarne rampante



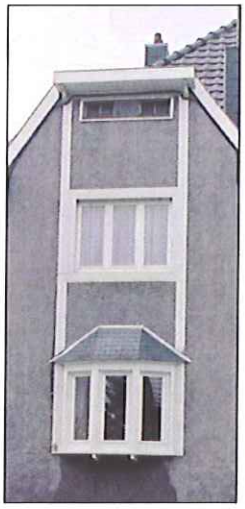
Outeau

Détails particuliers

Certains groupes comportent des éléments tels que :

- potences ;
- relief en façade ;
- oriels.

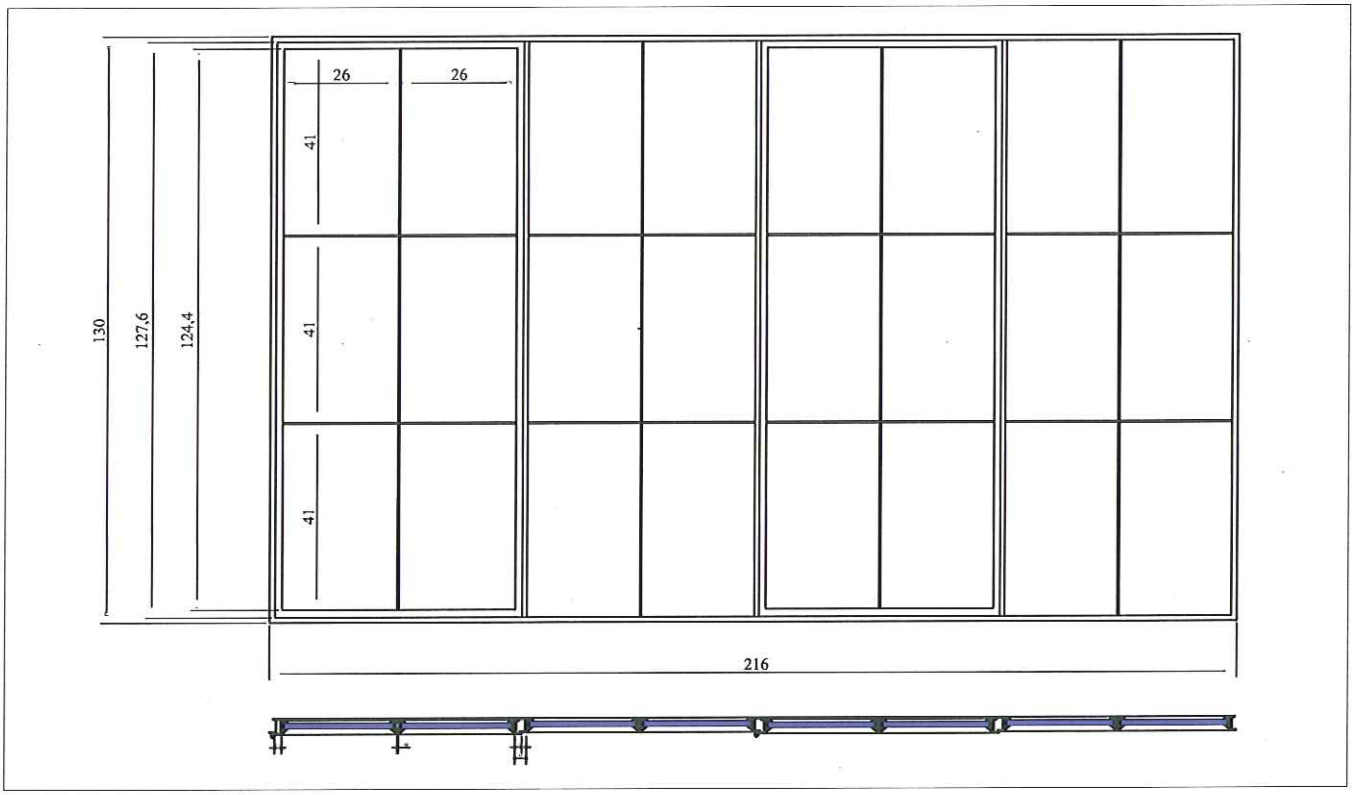




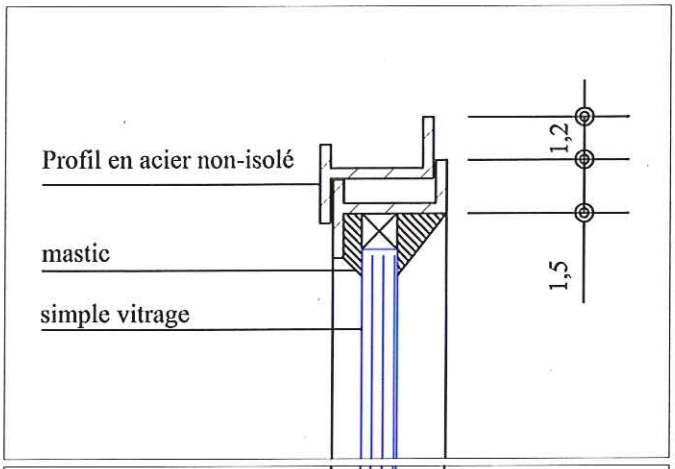
Détail des châssis existants avec ouvrants vers l'extérieur

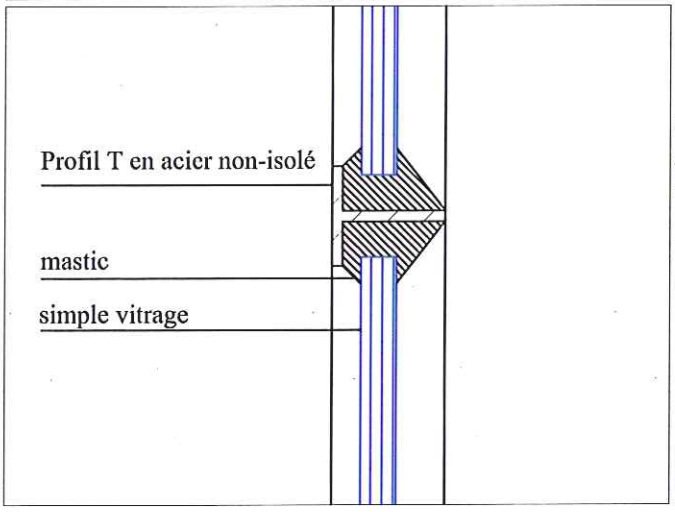
(relevé effectué sur l'habitation n°50 de la rue H. Pirenne)

Ensemble à 4 fenêtres

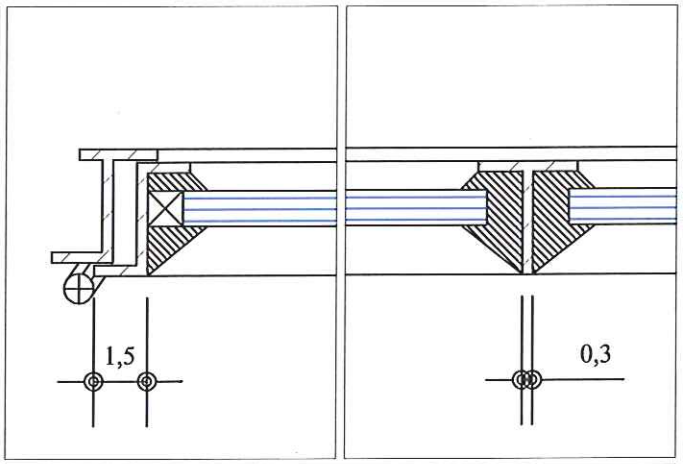


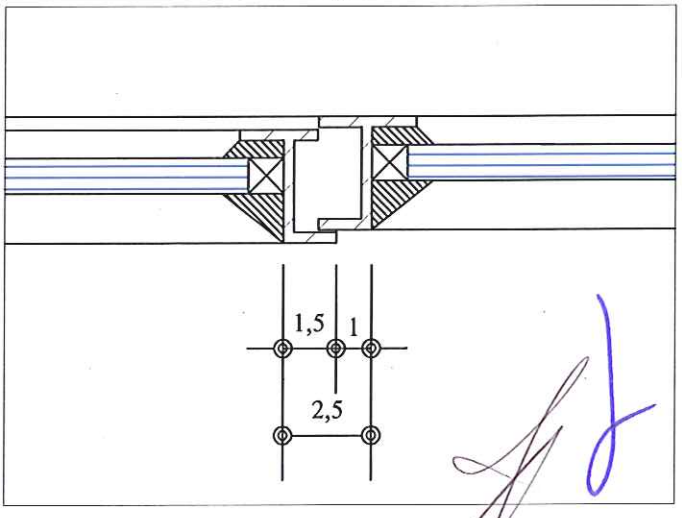
Profil





Plan





Règlement Communal d'Urbanisme partiel
Ensemble architectural de la CITE MALLAR

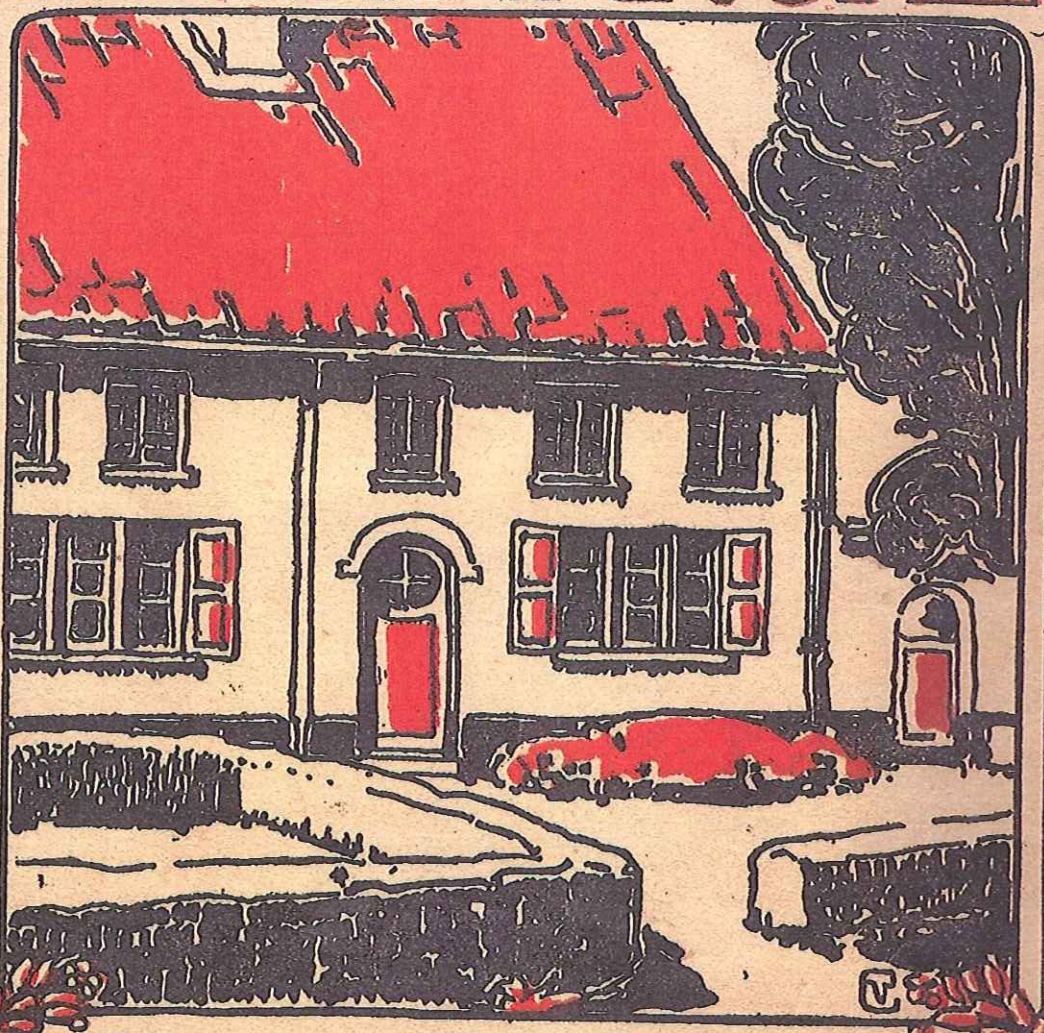
Annexe 3

Extraits de la revue "L'habitation à Bon Marché"
1925

COOPARCH-R.U.

CINQUIÈME ANNÉE — N° 7 — JUILLET 1925 — PRIX : FR. 1.75.

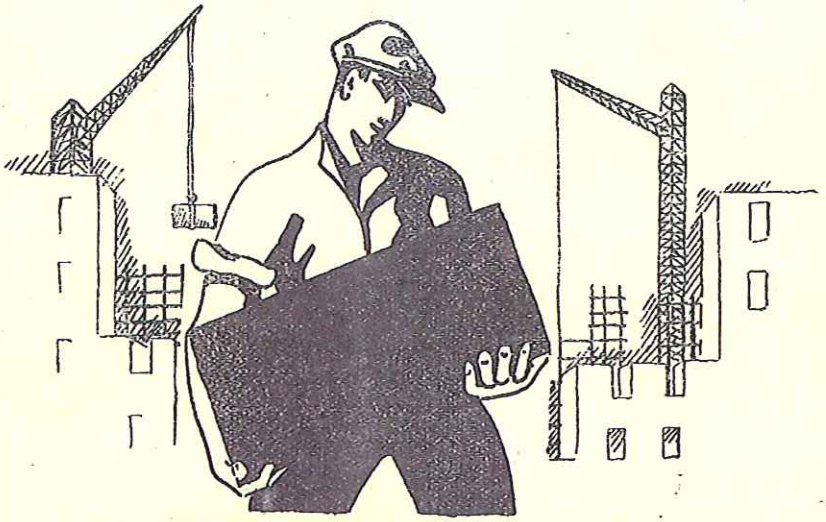
L'HABITATION A BON MARCHÉ



REVUE MENSUELLE

RÉDACTION ET ADMINISTRATION :
129, CHAUSSÉE SAINT-PIERRE, 129
BRUXELLES

Propriété de : ALBERT BODESON RUE HENRI-PIRENNE 11 - 4800 VERVIERS



C. & J. Cantillana

MATERIAUX DE CONSTRUCTION

29 Rue de France 29

BRUXELLES

Télégr. Cantillana, Bruxelles

Téléph. 223.75-223.76.

Société Belge des Bétons

2, rue Montagne-du-Parc

BRUXELLES

Télégr. : Bétonarmé-Bruxelles *Téléph. : B. 5392-5393*

Entreprises générales

ET

BÉTON ARMÉ

CINQUIEME ANNEE No 7 JUILLET 1925 PRIX : FR. 1.75

L'HABITATION À BON MARCHÉ :

REVUE MENSUELLE
RÉDACTION ET ADMINISTRATION
129, CHAUSSÉE SAINT PIERRE
BRUXELLES

Le Quartier-Jardin des Hougnes
A VERVIERS

En mai 1921, la Régionale Verviétoise acquit, de la ville, un terrain de 1 hectare 1/2 environ, au prix très avantageux de fr. 3.85 le mètre carré.

Suivant les projets de voirie dressés par la ville pour relier la commune de Heusy au centre de Verviers, une rue à tracé rectiligne, la rue Mallar, était prévue sur ce terrain. Le seul souci d'assurer des communications rapides avait présidé au choix de ce tracé. Mais la Régionale Verviétoise, en devenant propriétaire de ce terrain, devait tenir compte d'une considération beaucoup plus importante: celle de construire à bon marché. Il fallut donc procéder à une étude très serrée du terrain, afin d'adapter au relief du sol le tracé économique de la voirie qui s'imposait.

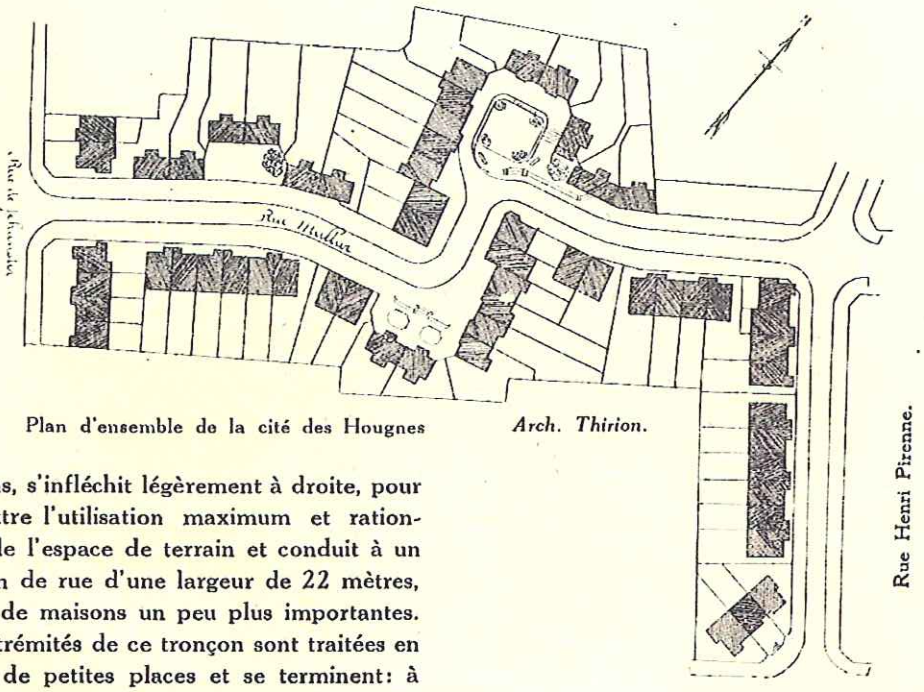
Le tracé d'une rue dépend de deux éléments: la circulation et la construction des maisons.

Lorsqu'il s'agit d'une artère de circulation principale, qui doit mettre en communication aussi directe que possible deux points de la ville, la circulation prime tout, et les constructions qui bordent cette rue sont plus ou moins bien orientées.

Par contre, dans une artère de circulation secondaire, le tracé peut se déterminer avec plus de liberté. Le but principal est l'édification de maisons hygiéniques, agréables à habiter, présentant pour leurs occupants des points de vue vers les carrefours, des échappées, et, pour les passants, une suite de tableaux.

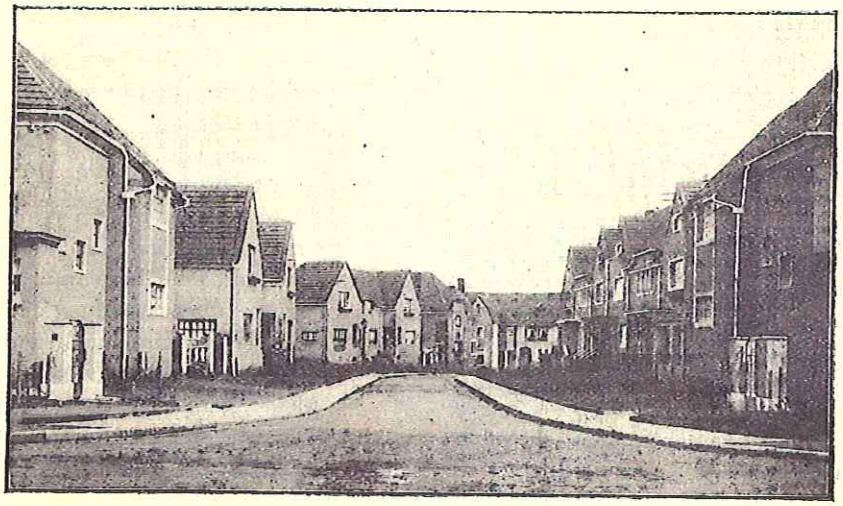
La rue Mallar étant parallèle à une voie de circulation directe, la question de circulation devenait secondaire dans le choix de son tracé.

Cette artère, encadrée à front de la rue de Jehanster par des groupes de deux et quatre

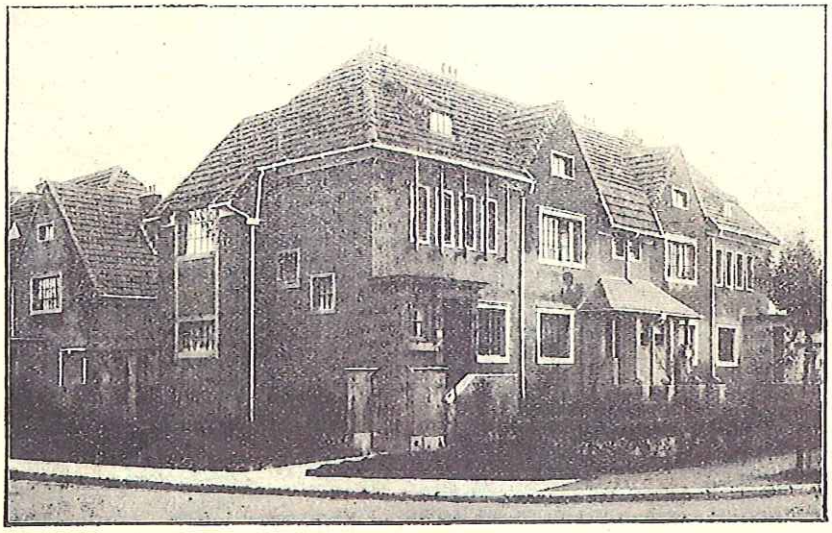


Plan d'ensemble de la cité des Hougnes *Arch. Thirion.*

maisons, s'infléchit légèrement à droite, pour permettre l'utilisation maximum et rationnelle de l'espace de terrain et conduit à un tronçon de rue d'une largeur de 22 mètres, bordé de maisons un peu plus importantes. Les extrémités de ce tronçon sont traitées en forme de petites places et se terminent: à droite, par un dégagement avec pelouse, borné par une maison double formant écran

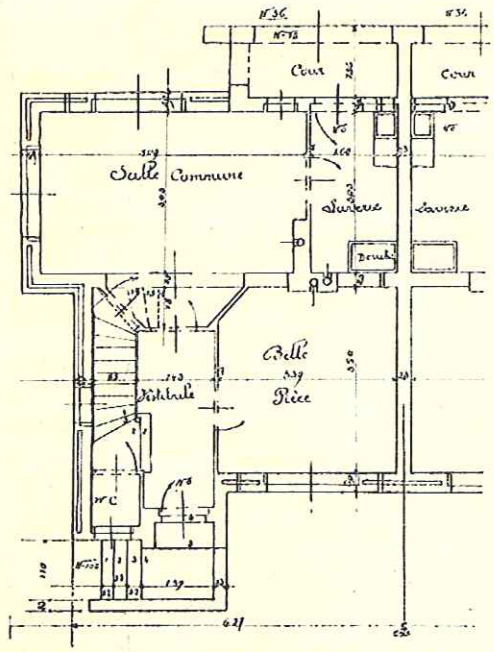


Vue d'ensemble, prise de la rue de Jehanster. *Arch. Thirion.*



Groupe de 4 maisons à l'angle des rues Jehanster et Mallar.

Arch. Thirion.



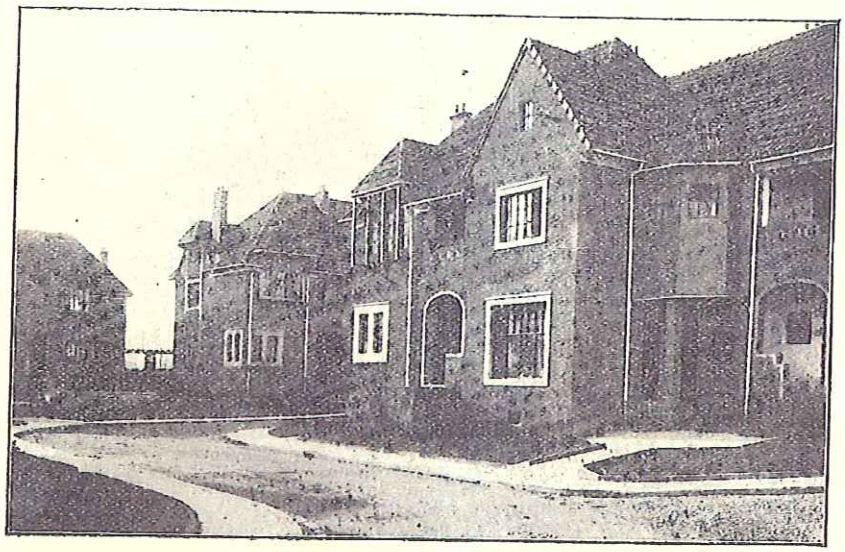
Type de plan du groupe de 4 maisons à l'angle des rues Jehanster et Mallar.

Arch. Thirion.

et, à gauche, par un groupement de maisons étagées, conséquence de la dénivellation du sol. Dans ce dernier espace, une partie est aménagée en jardin avec des bancs; au fond de la placette, une petite fontaine.

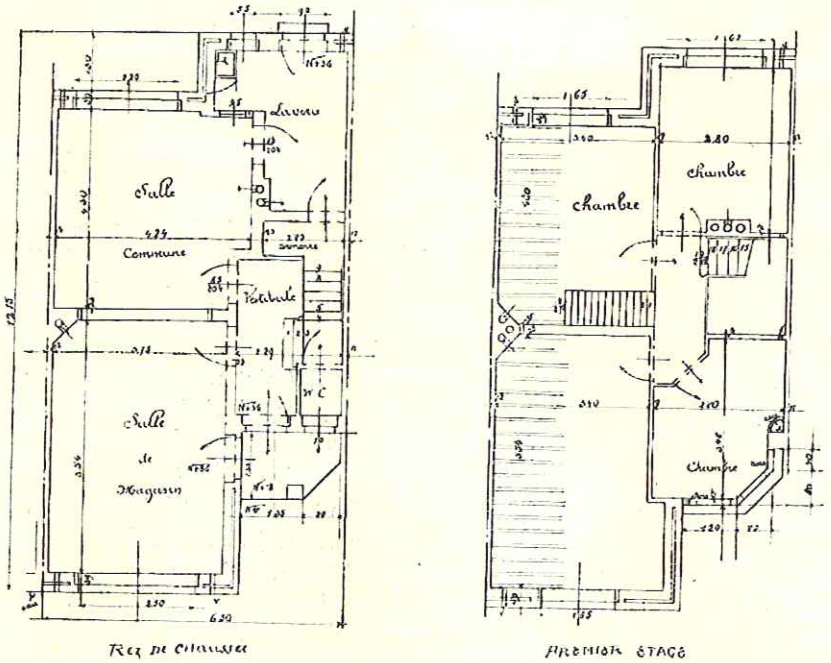
L'avenue Mallar continue jusqu'à la rencontre à angle droit avec une rue nouvelle dont le point d'aboutissement est actuellement amorcé vis-à-vis de la place publique projetée, avenue de Longchamps (un peu plus haut que l'Ecole de Mécanique).

Ce tracé permet la distribution de 59 maisons avec jardins de 6 m. de largeur, et de 13 à 20 m. et même davantage de profondeur;



Magasin rue Mallar

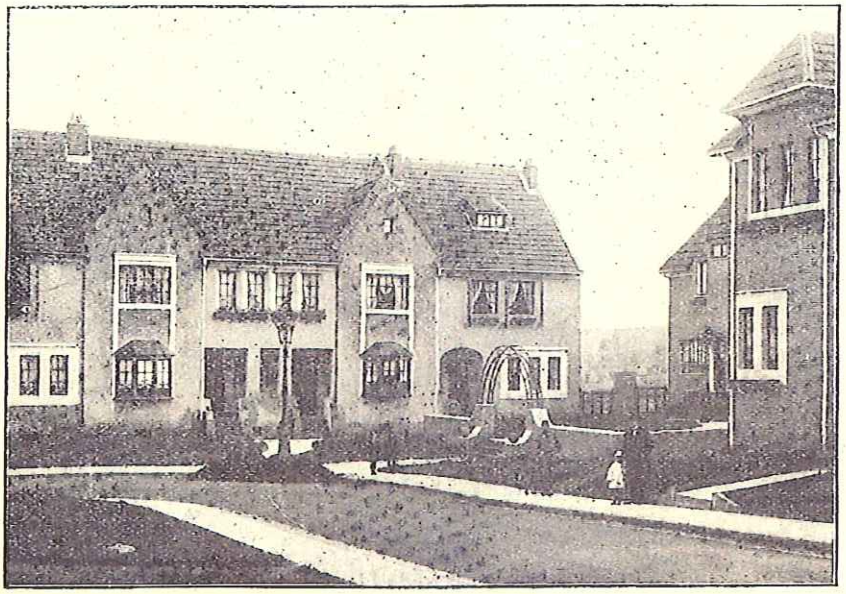
Arch. Thirion.



REZ DE CHAUSSEE PREMIER ETAGE

Plan du Magasin

Arch. Thirion.



Groupe de maisons formant écran au 1er tronçon de la rue Mallar *Arch. Thirion.*

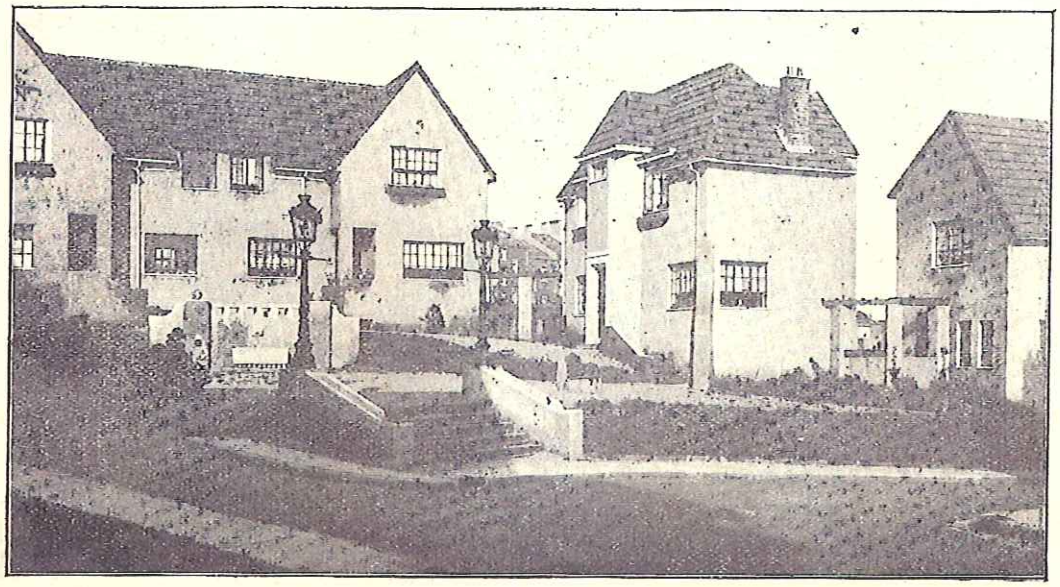
il présente, en outre, l'avantage esthétique de toujours mettre sous les yeux du passant, soit qu'il monte la rue ou la descende, une suite de perspectives agréables, résultat de la disposition des maisons, de leur coloration claire, de leur toiture rouge, des jardinières et des fleurs.

La largeur de la rue est de 15 mètres ; la chaussée centrale a 5 mètres de largeur, elle est longée de trottoirs de 1 m. 50. Entre les trottoirs et les maisons, on a aménagé un espace gazonné plus ou moins étendu suivant que les constructions sont à l'alignement ou en recul; de plus, des petites allées bétonnées réunissent le trottoir à l'entrée des maisons. Le trottoirs ont été faits en béton de pierrailles lissé, avec joints de dilatation tous les 2 mètres, pour éviter les fissures. Aucune fente n'a été constatée après deux hivers. Les bordures ont été faites en béton armé. Aux virages, ainsi qu'en certains points, la chaussée a été élargie pour permettre le croisement facile des véhicules.

Les maisons ont été exécutées en blocs de béton revêtus d'un crépi, teint en différents tons, suivant les groupes de maisons et les oppositions qu'il y avait à marquer dans la distribution des écrans. De nombreuses jardinières ornent les façades; les fleurs et les plantations doivent contribuer à donner à ce quartier l'aspect riant qu'on lui désire.

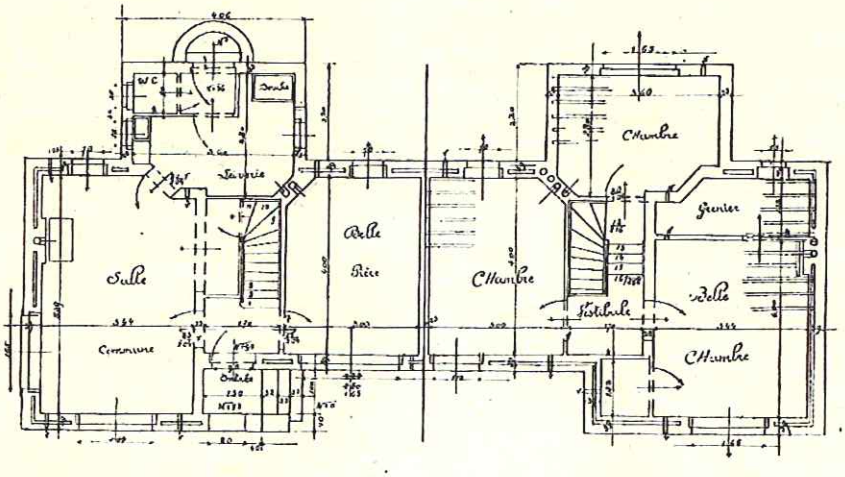
Les maisons ont 6 mètres de largeur, sur une profondeur de 9 mètres. Elles sont de quatre types différents, qui peuvent se ramener à la disposition principale suivante :

En sous-sol : une cave à provisions et une cave à charbon.



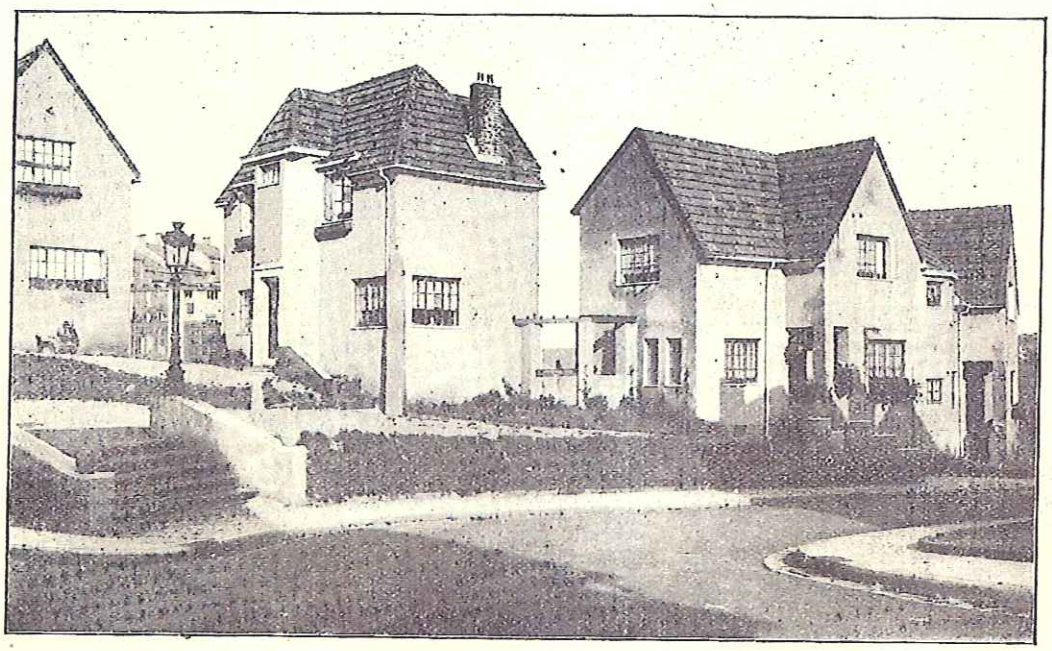
Vue d'ensemble de la placette *Arch. Thirion.*

Au rez-de-chaussée: une « belle chambre » sur le devant, derrière une chambre de ménage, une cuisine communiquant par une porte vitrée avec la laverie. La disposition de la chambre de ménage a été étudiée de façon à en rendre le séjour aussi agréable que possible.



REZ DE CHAUSSÉE PREMIER ÉTAGE

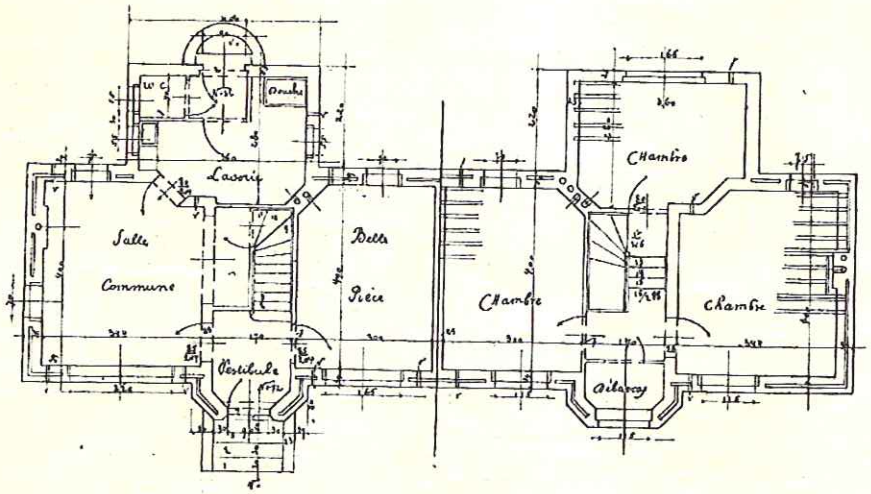
Plan du groupe de 2 maisons formant le côté N. de la placette *Arch. Thirion.*



Maison convenant pour toute orientation (face E. placette)

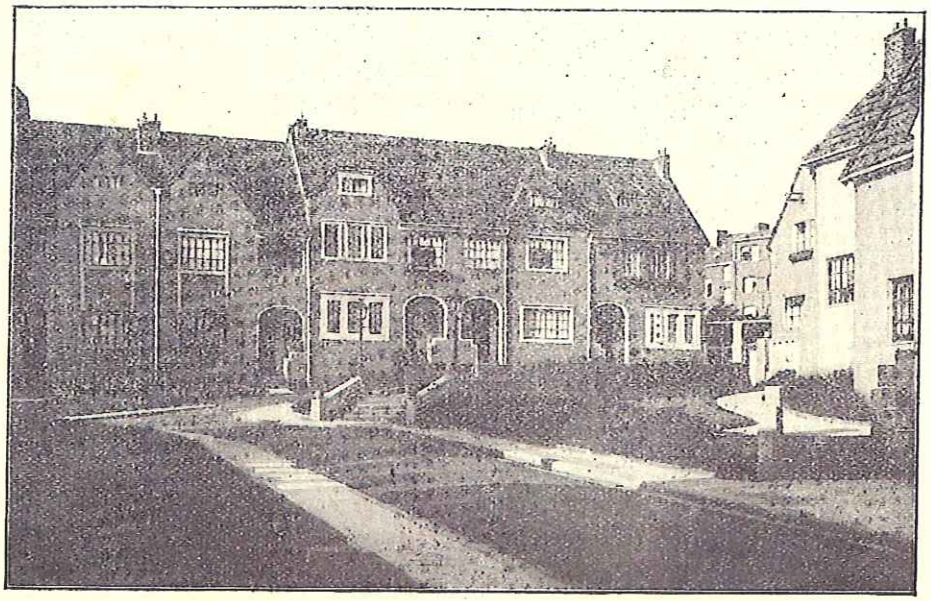
Arch. Thirion.

L'emplacement, bien éclairé, de la cuisinière se trouve près du mur séparatif de la laverie où sont placés l'évier et l'égouttoir. De la laverie on descend à la cave, d'où l'on accède directement au jardin. Les services de la ménagère sont ainsi localisés en un point, la partie restante de la chambre étant toujours en ordre. Un emplacement bien



Plan de maison convenant pour toute orientation

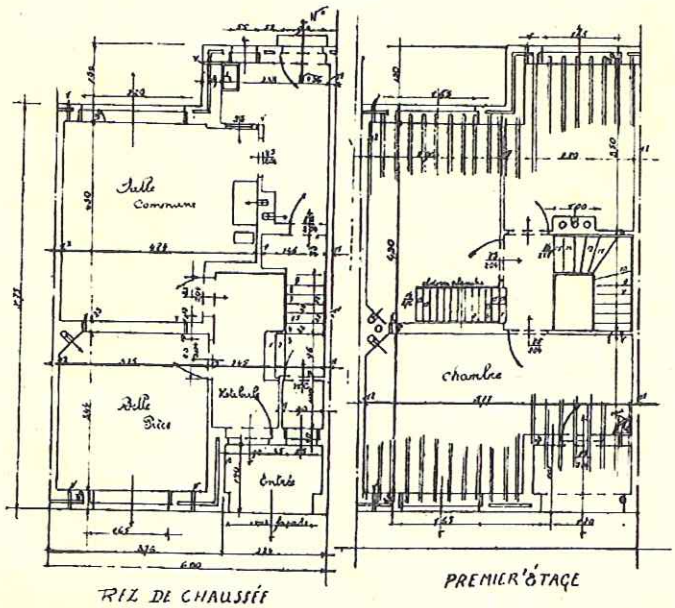
Arch. Thirion



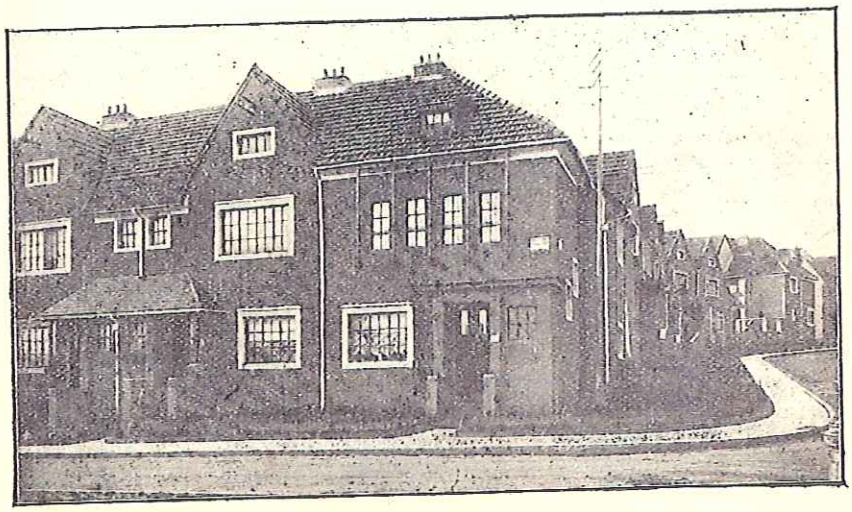
Groupe de maisons formant le côté Ouest de la placette *Arch. Thirion.*

éclairé est réservé pour la table, les enfants peuvent y faire leurs devoirs sans troubler le travail de la mère de famille.

Une cheminée débouche également dans la laverie, pour y faire au besoin la lessive, ou, en été, y préparer le dîner.



Plan du groupe de maisons formant le côté Ouest de la placette *Arch. Thirion.*



Groupe de 3 maisons à l'angle des rues Mallar et Henri Pirenne

A l'étage : trois chambres à coucher, pour les parents, les filles et les garçons. Un petit grenier, un W.-C. à chasse au rez-de-chaussée, un poste d'eau à l'étage complètent l'habitation. Certains types de maisons sont plus conséquents; ils ont quatre chambres à coucher. D'autres ont une douche.

Quatre maisons ont été aménagées à l'usage commercial.

Mode de construction: ces maisons furent construites par corps de métiers en 12 lots, sous la direction de M. Nissenne, Administrateur Gérant de la Société.

La maçonnerie est en blocs de béton de cendrées, dont l'aspect fruste est caché par un crépi. L'épaisseur des murs est de 0.39 pour les murs avec vides, exposés aux mauvais vents, et 0.23 pour les autres murs. Cette épaisseur de 0.23 qui est une dimension du bloc, offre une résistance suffisante.

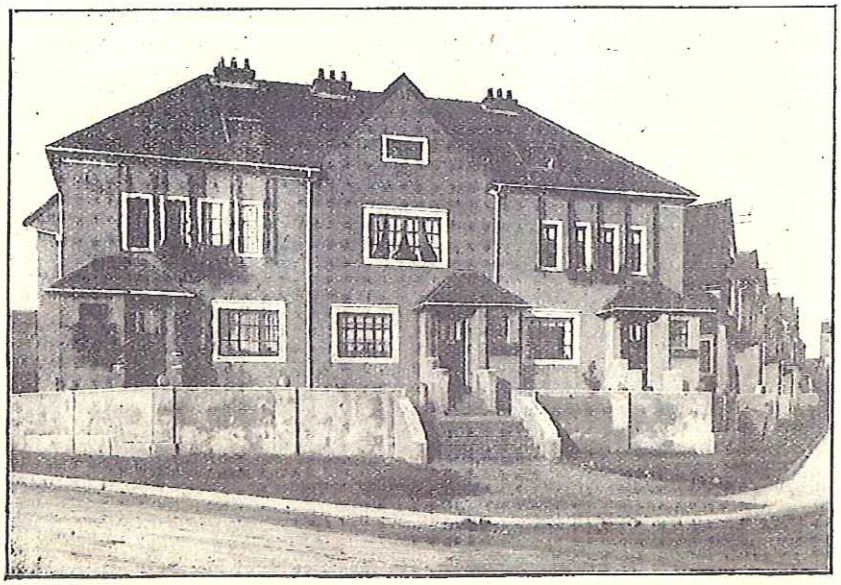
La hauteur des chambres est de 2.70 m. sous plafond au rez-de-chaussée, mais le renouvellement d'air y est constant. Cette hauteur de 2 m. 70 donne plus d'intimité dans les pièces et les conditions hygiéniques y sont suffisantes, car une chambre à capacité d'air bien ventilée est plus salubre qu'une chambre à capacité cubique plus grande et non ventilée.

Les fenêtres sont en fer, à croisillons, s'ouvrant en général vers l'extérieur. Une tringle en cuivre permet de fixer l'ouvrant de la fenêtre à différents écartements. L'ouvrant extérieur présente surtout l'avantage de laisser toujours libre l'appui des fenêtres; on n'est pas forcé de déplacer les menus objets qui les garnissent pour laisser pénétrer l'air et le soleil.

Le coût des constructions.

Les maisons ont coûté en moyenne 27,000 francs y compris tous frais de voirie.

Quoique d'un prix relativement modique, ces maisons sont conçues avec beaucoup d'élégance, de simplicité et de bon goût.

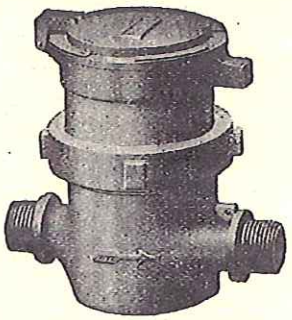


Groupe de 3 maisons, au coin de la rue Henri Pirenne *Arch. Thirion.*

Elles forment un ensemble très attrayant qui a transformé ce coin de Verviers et en a fait un quartier des plus pittoresques et des plus vivants.

Ajoutons que sur 59 maisons bâties, 57 sont actuellement vendues ou en instance de vente, ce qui prouve, d'une façon péremptoire, combien elles sont appréciées par la population verviétoise.

Carlos THIRION.



Evitez les discussions au sujet des consommations d'eau dans les immeubles en plaçant partout les

Compteurs divisionnaires

de la Compagnie Générale des

CONDUITES D'EAU

rue des Vennes, LIEGE

Légèreté - Solidité - Economie, garantie et entretien à forfait

Demandez planches et renseignements

Fabrication belge garantie