

OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

PU n°11/01 contenant 11 pages
numérotées et scellées.

Vu pour être annexé à la délibération du
Collège communal en séance du 18/03/13

Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre
Serge TUERLINGS, Pascal ROYAUX.



Etape 3

Option architecturale d'ensemble

1. Occupation projetée

- Division d'un terrain situé le long d'une voirie existante équipée (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, égouts et éclairage public) en 5 parcelles à bâtir pour la réalisation de maisons 2 et 3 façades.
- La voirie ainsi que le trottoir asphaltés sont en bon état.
- Les volumes sont simples et compacts de gabarit R+1+T et disposés en ordre semi-ouvert.
- Dans le respect de la morphologie locale, le bâti est en relation directe avec l'espace rue.
- Les constructions projetées seront réalisées à 6 mètres de l'alignement (limites entre l'espace public et l'espace privé) afin de permettre le stationnement des véhicules sur le domaine privé préservant l'intégrité du domaine public.
- Cette zone de recul sera aménagée afin de préserver l'unité de la voirie à l'aide de plantations, de revêtements pour les accès,... aucune clôture sera réalisée dans cette zone.
- Obligation de planter une haie d'essences régionales sur le front bâti non construit situé à 6 mètres de l'alignement.

Implantation

- La mitoyenneté des deux cotés sera respectée, la mitoyenneté par le volume principal doit être privilégiée.
- Un espace latéral non bâti d'un seul côté sera toléré dans le cas de largeur de parcelle supérieure ou égale à 15 mètres. Il sera alors de minimum 4 mètres de manière à pouvoir accueillir une construction annexe à terme
- Le front de bâti sera obligatoire par le volume principal sur minimum 2/3 de la longueur totale construite de la parcelle

Gabarits

- La volume principal sera maximum un R+1+T la hauteur sous corniche depuis le rez fini sera comprise entre 550 et 650cm
- La hiérarchie des volumes sera respectée, le gabarit des volumes secondaires et des annexes sera toujours inférieur à celui du volume principal, ce gabarit concerne les hauteurs de corniches, de faîte

Toitures

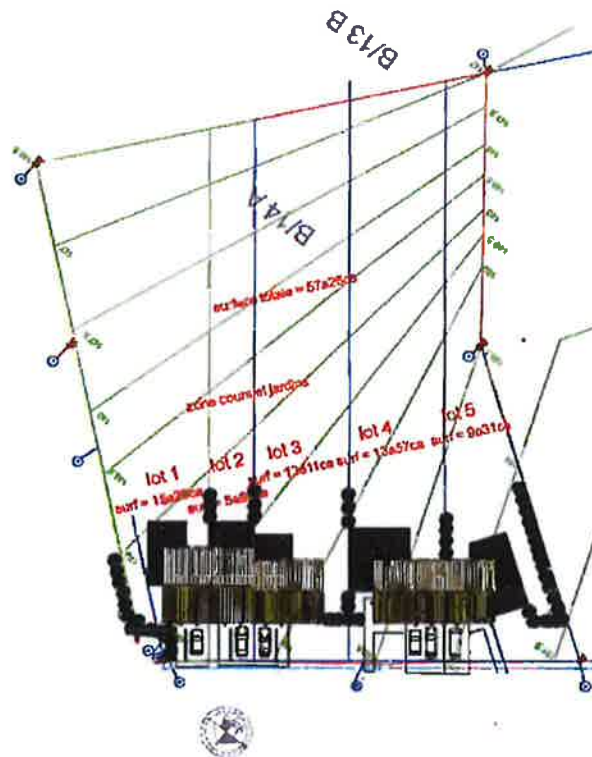
- Les toitures seront à versants droits avec faitage central (versants de mêmes pentes et de mêmes longueurs) et inclinaison minimum de 35° et maximum de 45°. Elles seront en bâtière, c'est-à-dire sans débordement ni par rapport au pignon, ni par rapport au mur gouttereau.

- Toute cassure ou bris touchant même partiellement les toitures est interdit.
- Le faîtage des volumes principaux sera parallèle au front de bâtisse
- Les volumes secondaires pourront être couverts par une toiture plate végétale non accessible.
- Des châssis fenêtres pourront être incorporés dans la toiture.
- Des panneaux capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés dans la toiture.
- Les souches de cheminées seront situées à proximité du faîte (distance maximum de 1 m).
- Le corps de cheminée ne pourra pas être en saillie par rapport au plan du pignon.
- Des tuiles ou ardoises de rives seront utilisées au droit des pignons.
- Le système de récolte des eaux sera d'une demi. lune ou d'un profilé similaire simple.
- Les lucarnes sont proscrites.

Zones de recul avant

- La zone d'avant cour est l'espace compris entre le front de bâtisse en recul et l'alignement, cette zone sert de transition entre l'espace public et l'espace privé.
- Elle se situe de plein pied avec le domaine public, elle est ouverte sur le domaine public
- Elle sera herbacée, fleurie ou minérale
- La surface minérale sera de maximum 60% de la surface de la zone de recul à rue

2. Plan masse.



Voir documents annexes

3. Vues en trois dimensions.

Voir documents annexes



**PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX
CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS**



Etape 4

Prescriptions relatives aux constructions et aux abords.

matériaux

La priorité sera donnée à une similitude de texture et de tonalité de manière à préserver une meilleure intégration

A Les murs

Les parements seront exécutés au moyen d'un des matériaux suivants

- En briques de terre cuite s'intégrant dans le contexte bâti
- En enduit de ton homogène s'intégrant dans le contexte bâti
- Les linteaux des baies seront de même nature que les matériaux de parement ou en pierre bleue
- Le bardage en bois ou matériaux composites pourra être envisagé pour autant qu'il contribue à la mise en valeur de l'architecture du projet et qu'il ne mette pas en péril la cohérence du projet

B La toiture

Seuls les matériaux suivants pourront être mis en œuvre

- Les tuiles de ton sombre non vernissées
- Les ardoises naturelles
- Les ardoises artificielles de format et de teinte les plus proches des ardoises naturelles
- Pour les toitures plates ; le zinc, le cuivre et le verre ou assimilé, les revêtements asphaltiques
- Les toitures plates pourront être réalisées selon le principe de « toiture végétale »

C Les menuiseries extérieures

- Le bois naturel ou lasuré
- Autres matériaux à l'exception des profilés d'aspect et couleur métallique.

Zones de cours et jardins

Dans cette zone sont seuls autorisés les travaux suivants :

- Un abri de jardin, à édifier à l'arrière d'un bâtiment dûment autorisé et séparé de celui – ci pour autant :
 - Qu'il n'y en ait qu'un seul par parcelle

- Que sa superficie ne dépasse pas 15 m² et que sa hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres à la corniche et 3,50 mètre au faite, calculée par rapport au niveau naturel du sol.
- Qu'il soit érigé à 3 mètres des limites mitoyennes
- Que les matériaux de parement des élévations soient similaires au bâtiment construit sur la parcelle
- Le placement d'équipements décoratifs de jardins, ainsi que, autant que ne s'ensuit aucune modification du relief du sol, tout aménagement conforme à une destination de cours et jardin, notamment la création de chemins, de terrasses ou l'installation de bacs à plantes, les fontaines décoratives ou les étangs et piscines d'une superficie maximale au sol de 75 m²
- Le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts ou barbecues, poubelles, bacs à compostage, pour autant que la hauteur totale ne dépasse pas 2,50 mètres et qu'il soit situé à 1,00 mètres minimums des limites mitoyennes.
- Le placement de candélabres et de poteaux d'éclairage de manière telle que le faisceau lumineux issu des lampes reporté au sol n'excède pas les limites mitoyennes
- Les appareillages strictement nécessaires à la pratique des jeux ne dépassant pas la hauteur de 3,50 mètres
- Une volière d'une superficie maximale de 12 m² dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 m à la corniche et 3.5 m au faite, calculée par rapport au niveau naturel du sol, pour autant qu'elle se situe à l'arrière du bâtiment par rapport à la voirie et à 3 m au moins des limites mitoyennes.
- Le placement de citernes à eau ou combustibles enfouies, drains, puits perdus, conduites en sous-sol, avaloirs, filets d'eau, regards, taques et fosses septiques et tout autre système d'épuration individuelle, pour autant que ces dispositifs soient en rapport avec l'infrastructure nécessaire à l'aménagement de la propriété.
- Les antennes de radiotélévision ou les antennes paraboliques, pour autant :
 - Que la superficie ne dépasse pas 1 m²
 - Qu'elles prennent ancrage au sol dans les cours ou jardins implantés à l'arrière des habitations par rapport à la voirie ou sur une élévation ou un pan de toiture sis à l'arrière de l'habitation par rapport à la voirie ; les antennes doivent être d'un ton similaire à celui de leur support
 - Qu'elles soient implantées à 3 mètres des limites mitoyennes.
- La zone de recul à rue (depuis le domaine public à l'alignement) sera agrémentée de plantation basse, la surface minérale sera inférieur au 2/3 de la surface totale de cette zone

Clôtures

A. Sur le front de bâtisse et jusqu'à la façade postérieure.

Sont seules autorisées, les haies vives de 1,50 m de haut maximum d'essences champêtre locales et plantées à 50 cm en arrière de la limite de propriété, les haies mitoyennes (implantée à limite de propriété) sont autorisées moyennant l'accord des propriétaires

B. Au-delà de cette distance y compris la limite arrière de la parcelle.

Les parcelles peuvent être clôturées par des piquets reliés par un treillis métallique plastifié de teinte verte de 1,80 m maximum placés en mitoyenneté obligatoirement. Cette clôture peut être complétée par une haie d'une hauteur maximum de 1,80 m d'essences champêtres locales implantées à 50 cm de la limite de propriété. Le placement de sapin et de conifères est interdit.