

COPIE CONFORME

Options urbanistiques et planologiques et
prescriptions urbanistiques à annexer
à l'arrêté ministériel du

19 OCT. 2007

Fabienne Chenut
Assistante



Plan Communal d'Aménagement Dérégatoire en révision du PPA n° 1 dit « Nouvelle place publique »

Avant-projet vu et adopté par le Conseil communal en séance du

Par ordonnance

Le secrétaire

Le Bourgmestre

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 07 Septembre 2006

Par ordonnance

Le secrétaire

Le Bourgmestre

Le Collège des Bourgmestre et Échevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public du 10.10.06 au 19.10.06

Par le collège

Le secrétaire

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 11.10.2007

Par ordonnance

Le secrétaire

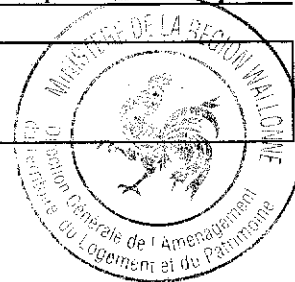
Le Bourgmestre

Florence MOMIN,
Architecte&Urbaniste

11 juillet 2006



I. OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES



Orientation générale

Enjeux de l'urbanisation du site

Le but de la présente révision est de structurer l'espace public dit « place de Seurre », dans un souci de cohérence intégrant, entre autre, la mixité d'affectation (fonction publique, habitat, commerce,...), la mixité de gabarits (appartements, administration communale, habitation unifamiliale) et la typologie existante (matériaux,...).

Par le biais de ce PCA, le quartier retrouvera une cohérence d'aménagement améliorant son intégration à la structure urbanisée du centre ville de Beauraing.

Choix des destinations

Le site est principalement destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que ses fonctions complémentaires (le commerce, les professions libérales,...) en relation directe avec les zones d'équipement communautaire présentes au sein du périmètre (pôles administratifs), afin de structurer le centre du quartier.

Choix urbanistiques

La conception du plan de destination et des prescriptions urbanistiques s'appuie sur les principes suivants :

- intégration et jonction de l'urbanisation avec le réseau de voiries existant,
- intégration au bâti existant en assurant une cohérence et la jonction harmonieuse entre deux types d'urbanisation existants sur le site (collectifs et unifamilial), en vue d'un paysage bâti homogène
- réflexion générale (mobilité, perception du bâti, intégration des différents gabarits, nuisances,...) sur l'ensemble du quartier concerné en fonction des interactions directes entre les diverses destinations,
- cohérence et convivialité du quartier par les aménagements en jonction entre la fonction d'habitat et les équipements communautaires,
- jonction cohérente et de qualité entre les diverses typologies présentes sur le site (nouveau/ancien ou social/résidentiel,...)

Options planologiques

Logements

L'aménagement de l'ensemble du site présente une mixité d'occupation et de type d'habitat. Le logement prévu est de deux types : unifamiliale et collectif.

Le logement de type uni-familial est principalement situé en bordure du site. La densité de logement « unifamilial et collectif » est de l'ordre d'une trentaine de logements à l'hectare. La superficie des parcelles destinées à accueillir des habitations unifamiliales sera diversifiée. Elle sera comprise entre 3 et 8 ares en moyenne.

L'habitat collectif, en bordure de la place communale et en jonction avec le Sud du site par le biais de la venelle semi-piétonne, permet de restructurer l'espace central de l'îlot, dont actuellement une petite partie est aménagée en place communale (stationnement) et le solde laissé à l'abandon, déployant une large vue sur les fond de jardin, peu esthétiques.

Zone d'Équipement Communautaire.

Cette zone est réservée aux services de proximité : actuellement occupée par l'administration communale, un hôtel, une église,... elle peut accueillir de multiples affectations communautaires. Toute liaison avec le reste du quartier sera d'ailleurs favorisée (venelles piétonnes, ...).

Ces infrastructures sont destinées à accueillir des équipements communautaires : école, aires de jeux, maison de quartier, mouvements associatifs, infrastructures pour la jeunesse ou la petite enfance, maison de repos, services publics, ...

Une attention particulière sera apportée à l'intégration de cet espace et à sa facilité d'accès dans le quartier.

Zones d'Espace vert

Ces deux zones servent d'espaces verts ponctuels pour « aérer » l'espace public et renforcer le maillage écologique en site urbain.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration des espèces qui y seront plantées ainsi qu'à la convivialité de l'aménagement et l'accessibilité, l'adaptation aux enfants. Une distinction est apportée dans le traitement des espaces verts,

- en jonction directe avec la voirie de desserte (espace vert aménagé et dominé style petit square)
- en intérieur d'îlot (plus libre et naturel intégrant éventuellement des jeux pour enfants).

Options urbanistiques

Espace rue et mode de groupement.

Les espaces-rues sont délimités par des ensembles de constructions groupées formant des îlots fermés.

Les habitations seront à front de voirie disposées selon le maillage déjà présent sur le site.

Les constructions s'articuleront à l'espace - rue par des aires de recul, en prolongement naturel de la voirie, qui donneront accès aux constructions et respecteront le relief du sol. Cette zone permettra de différencier les espaces bâtis et non bâtis. Elle sera exempte de toute construction et traitée en espace ouvert.

Implantation

Les volumes principaux et secondaires de la zone d'habitat sont implantés sur l'alignement ou avec un léger recul, afin de préserver une structure cohérente d'îlot.

Deux types d'implantation sont définis dans le plan en rapport avec le centre-ville de Beauraing, préservant l'organisation spatiale du centre ville ancien à savoir ;

- Le long des rues de la Genette, de Berry, de Bouillon, Vermer et de l'Eglise, les habitations seront organisées en ordre fermé afin de conserver un front bâti refermant l'îlot.
- Dans le centre d'îlot, les habitations seront organisées en ordre fermé collectif afin d'opérer une transition de gabarits entre les typologies différentes du côté Ouest (Rue de Bouillon - grand axe) et Est (Rue de la Genette essentiellement) du site étudié et de constituer un ensemble cohérent de centre d'îlot s'intégrant aux bâtiments périphériques de divers gabarits et l'espace central de liaison. Ces gabarits permettront également de ceinturer l'espace central et lui rendant une structure.

Au sujet des constructions de la Zone d'Équipement Communautaire, il est préconisé, comme pour l'habitat, de respecter les gabarits existants et de s'intégrer à la typologie urbaine locale.

Les modifications du relief naturel du sol sont limitées et doivent rester exceptionnelles.

Les terrains disponibles à l'arrière des bâtiments sont préservés en tant qu'espaces verts au bénéfice des riverains et constituent un maillage écologique en zone urbaine.

Volumétrie

Les volumes principaux ou secondaires (attendant au volume principal) sont simples.

Afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant, les volumes sont couverts par des toitures à versants dans la zone d'habitat.
Dans la Zone d'Équipement Communautaire, les bâtiments respectent également la typologie locale.

Les volumes principaux des habitations unifamiliales comprennent généralement 2 niveaux avec éventuellement un niveau supplémentaire compris en toiture. Cependant en ordre collectif, les bâtiments peuvent présenter deux niveaux supplémentaires.

Une distinction sera appliquée entre les bâtisses en ordre fermé dans un souci de cohérence, pour s'harmoniser au contexte bâti. De fait, la rue de Bouillon et amorces des rues adjacentes présenteront des gabarits plus importants que les rues de la Genette, du Pont, Vermeer, de l'église et de Berry.

Les volumes secondaires et annexes ont une hauteur inférieure à celle des volumes principaux et ne comprennent qu'un niveau sous gouttière.

Matériaux

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène, s'intégrant à la typologie locale de la Famenne.

Zone de recul

La zone de recul est aménagée comme le prolongement de la voirie sous la forme de cour ouverte.
Elle est aménagée de plain-pied avec la voirie sur toute sa longueur.

Voirie

Les voiries périphériques restent dans leur état actuel.
Les rues Vermeer et du Pont doivent être traitées en semi-piétonnier afin de garantir des espaces conviviaux intégrant la problématique des trafics lents et à mobilités réduites ainsi que l'intégration aux espaces publics.

Du stationnement ainsi que des ralentisseurs de vitesse peuvent être intégrés aux voiries.
Les équipements techniques (égout, canalisations,...) relatifs à la zone sont réalisés en sous-terrains.

Stationnement

Le stationnement est réalisé en voirie, dans la zone de recul ou dans l'enceinte des bâtiments.
Il n'est pas autorisé dans la zone de cours et jardins.

Plantations

Tous les espaces verts sont plantés d'arbres à haute tige et arbustes choisis parmi les essences régionales (cfr. Liste de la RW pour la plantation de haies vives indigènes).

II. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

CHAMP D'APPLICATION

Les présentes prescriptions décrivent les aspects fonctionnels et formels de chaque zone du territoire couverte par le plan communal d'aménagement dit « Place de Seurre ». Ces prescriptions se réfèrent aux indications graphiques du plan de destination et en précisent les intentions. En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et les prescriptions écrites, la prééminence est accordée à la partie graphique.

Toutefois, la circulaire ministérielle n° 56-2 du 19 octobre 1970 reste d'application :

« En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, ce sont les mesures qui réalisent le mieux les objectifs du plan qui sont d'application ; en règles générales, ce sont les dispositions les plus restrictives. »

REM : Toute mesure de longueur (retrait d'alignement, profondeur de bâtisse, ...) ou de surface (superficie au sol bâtie, taux d'occupation du sol, ...) indiquée au plan ou mentionnée dans les prescriptions écrites sont calculées par rapport au nu extérieur des maçonneries concernées.

PRESCRIPTIONS GENERALES

Lotissement

En cas de lotissement, les nouvelles limites parcellaires sont perpendiculaires à l'alignement.

Le raccordement à l'égout public est obligatoire dès l'aménagement de celui-ci.

Durant la phase transitoire, lors de l'équipement de la voirie, des permis pourront être délivrés à condition que le raccordement ultérieur aux équipements en cours de réalisation soit prévu et que le demandeur apporte la preuve d'une épuration individuelle de ses eaux en attendant ce raccordement.

Stationnement

Le stationnement est réalisé exclusivement dans la zone de voirie, dans la zone de recul et dans les zones destinées aux constructions.

La circulation des véhicules et leur stationnement sont interdits dans la zone de cours et jardins.

Les rampes d'accès au sous-sol ne sont autorisées qu'exceptionnellement.

Personnes à mobilité réduite

Sont d'application les dispositions du règlement régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (dispositions du C.W.A.T.U.P. en vigueur au moment de l'introduction du permis de bâtir)).

Mesure transitoire.

Dans toutes les zones du plan, les bâtiments existants dont les caractéristiques dérogent au plan de destination ou aux prescriptions écrites ou aux deux, peuvent faire l'objet de travaux de transformation sous réserve que le volume transformé s'intègre à l'environnement et reste conforme aux caractéristiques générales de la zone en respectant les prescriptions architecturales de celle-ci

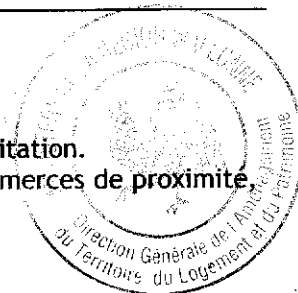
PRESCRIPTIONS PAR ZONES

Article 8 Zones de résidence

Ces zones sont reprises sous les numérotations 8.1., 8.2.

Ne sont autorisées dans ces zones que les constructions à usage principal d'habitation.

Toutefois, les activités secondaires liées à l'habitat y sont autorisées ; les commerces de proximité, les professions libérales et bureaux,...



Article 8.1. Zone de bâtisse en ordre fermé

Destination

Sont autorisées dans cette zone les constructions à usage principal d'habitation sous la forme de maisons uni familiales.

Les activités accessoires au logement, soit la pratique de commerce de proximité ou de service public liés à la vie du quartier, l'exercice de profession libérale ou d'emploi indépendant requérant l'usage de bureaux sont autorisés au rez-de-chaussée. Ceux-ci peuvent également s'implanter aux étages à condition qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage.

Groupement

Les constructions sont jointives et forment un ensemble continu.

Parti architectural

Les constructions comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attachés au volume principal).

Implantation

Le volume principal est implanté dans les limites de la zone de bâtisse, sur le front de bâtisse obligatoire ou sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement tels que définis au plan de destination. Le sens de façade est obligatoirement parallèle à la voirie. Le rapport façade/pignon est compris entre 1.1 à 1.5. Le(s) volume(s) secondaire(s) est(sont) implanté(s) contre la façade arrière du volume principal.

Les portes d'entrée et de garage sont intégrées au volume principal et s'ouvrent sur la zone de recul.

Mitoyenneté

Le volume principal est implanté obligatoirement sur les limites parcellaires de part et d'autre de la parcelle.

Profondeur des constructions

Les murs gouttereaux sont obligatoirement implantés sur le front de bâtisse défini au plan. La profondeur du volume principal maximale, éventuellement adjointe d'un volume secondaire, est indiquée au plan de destination.

Modification du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol sont strictement limitées à la zone de bâtisse.

Elles ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et remblais.

Les accès aux bâtiments et garages se feront de plain-pied avec la voirie.

Les rampes d'accès en sous-sol sont interdites.

Hauteur

Dans les rues de la Genette, du Pont, Vermeer, de l'église et de Berry, la hauteur du volume principal mesurée entre le niveau du sol aménagé et le dessous de la corniche sera équivalente, au maximum à deux niveaux, et, éventuellement, un niveau supplémentaire engagé dans le volume de la toiture. La hauteur sous corniche est ainsi comprise entre 5 et 7 mètres.

Dans la rue de Bouillon et amorces des rues adjacentes, la hauteur du volume principal mesurée entre le niveau du sol aménagé et le dessous de la corniche sera équivalente, au maximum à quatre niveaux, et, éventuellement, un niveau supplémentaire engagé dans le volume de la toiture. La hauteur sous corniche est ainsi comprise entre 8 et 11 mètres.

Les volumes secondaires seront sans étage.

Toiture

Le volume principal comprendra une toiture en pente à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35 et 40° calculée sur l'horizontale.

Les volumes secondaires seront recouverts soit d'une toiture terrasse (maximum 3°), soit d'une toiture à un ou deux versants d'une pente comprise entre 35 et 40°.

Les pentes de toiture de deux volumes mitoyens seront semblables avec un battement de l'ordre de 5°.

Les toitures ne comprendront ni débordement, ni élément saillant. L'éclairage des locaux sous comble sera assuré par des baies situées dans le plan de la toiture. Celles-ci seront de petites dimensions. Elles seront disposées selon l'ordonnement des baies de la façade et ne détruiront pas le volume de la toiture. Les lucarnes sont autorisées exclusivement en façade arrière. Elles présenteront une hauteur proportionnelle à la toiture (max 50 % de la hauteur) et seront ordonnées en alignement sur les baies des niveaux inférieurs.

L'intégration de capteurs solaires à la toiture est permise à condition qu'ils s'intègrent pleinement au plan de la toiture.

Les toitures à plus de deux versants sont autorisées pour les bâtiments d'angle et ceux situés à l'extrémité d'une rangée d'immeubles.

Toutes les installations techniques (souches de cheminée, corps d'aération, conditionnement d'air) seront groupées et localisées en arrière zone. Elles doivent être intégrées dans le bâtiment et imperceptibles depuis le domaine public.

Matériaux d'élévation

La tonalité et la texture des matériaux de parement ainsi que la couverture de la toiture d'un même volume s'articuleront entre elles et avec celles des volumes voisins existants, ou avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, transformation ou agrandissement de celui-ci. Une attention particulière est à apporter au choix des matériaux. De fait, le projet architectural devra se justifier en regard des constructions jointives et prouver son intégration au bâti de la rue dans lequel il s'inscrit (cohérence des matériaux).

Les matériaux de parement des élévations seront choisis parmi les matériaux suivants :

- parement en pierre, à savoir : grès, calcaire ou schiste ;
- maçonnerie (blocs béton ou autre) de teinte gris clair à gris moyen ;
- crépis ou briques recouvertes de badigeon de teinte gris clair à gris moyen.

Dans ce cas l'enduit doit être réalisé dans les 2 ans qui suivent l'obtention du permis. Les matériaux de parement luisants ou brillants ne seront pas admis.

- brique de terre cuite dans la gamme des rouges de teintes foncées à rouge-brun, de texture et teinte uniformes mais non lisses ;
- Le bois couvrant un maximum de 10 % de la superficie totale des élévations.

- la pierre de taille pour constituer des éléments de détails visant à mettre en valeur la composition de l'élévation.

Les pignons mitoyens en attente ou les pignons latéraux restant apparents par suite d'une différence de hauteur entre deux constructions mitoyennes seront :

- soit traités comme les façades à rue ;
- soit recouverts d'ardoises naturelles ou artificielles de teinte anthracite ou gris foncé.

Matériaux de couverture

Pour les toitures, est autorisée

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé ou anthracite
- le zinc présentant une teinte gris anthracite
- la tuile de teinte grise anthracite ou noire

Pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique seront autorisés mais devront être lestés si visible depuis les bâtiments voisins. Le zinc est également autorisé. Les verrières de toiture et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'inscrivent dans le plan de la toiture et où ils s'harmonisent avec la tonalité des autres matériaux de toiture.

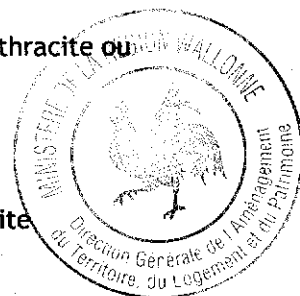
Matériaux de menuiseries

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité.

L'aspect métallisé des châssis, portes, fenêtres et volets est interdit. La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. L'usage de verrières est autorisé.

Surfaces non bâties

Pour les surfaces non bâties dans cette zone, les prescriptions de la zone de recul (article 10) ou de la zone de cours et jardins (article 11) sont d'application.



Article 8.2. Zone de bâtisse en ordre fermé collectif

Destination

Sont autorisées dans cette zone les constructions à usage principal d'habitations sous la forme d'immeubles à appartements.

Les activités accessoires au logement, soit la pratique de commerce de proximité, de service public liés à la vie du quartier, l'exercice de profession libérale ou d'emploi indépendant requérant l'usage de bureaux sont autorisés principalement au rez-de-chaussée. Ceux-ci peuvent également s'implanter occasionnellement aux étages à condition qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage. Il est imposé de prévoir un emplacement de stationnement par appartement dans tout projet. La solution du parking en souterrain est à favoriser, en prévoyant l'intégration des rampes, d'accès au sous-sol, dans les volumes construits et en concentrant celles-ci à une unité par bloc d'immeubles.

Groupement

Dans l'hypothèse de plusieurs bâtiments, ceux-ci doivent obligatoirement former un ensemble architectural cohérent et de qualité et être implantés de façon jointive (mitoyens) afin d'assurer une fermeture de l'espace public.

Parti architectural

Les constructions comprennent un volume principal uniquement.

Implantation

Le volume principal est implanté dans les limites de la zone de bâtisse réservée à l'usage collectif, sur le front de bâtisse obligatoire ou sur le front de bâtisse obligatoire sur alignement tel que défini au plan de destination. Le sens de façade est majoritairement parallèle à la voirie.

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de voirie ou d'Équipement Communautaire..

Le rapport façade/pignon est compris entre 1.1 à 1.5.

Mitoyenneté

La mitoyenneté est obligatoire.

Profondeur des constructions

Les murs gouttereaux sont obligatoirement implantés sur le front de bâtisse défini au plan. La profondeur du volume principal maximale, est indiquée au plan de destination.

Modification du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol sont strictement limitées à l'emprise de la construction.

Elles ne sont autorisées que pour ajuster le relief dans la zone de recul aménagée autour des bâtiments ou en cas de parking souterrain. Dans ces cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et remblais.

Pour les parkings souterrains, les rampes d'accès au sous-sol sont autorisées. Une seule rampe sera alors aménagée par bâtiment, généralement sur la partie latérale du bâtiment. Cependant, la surface du parking souterrain peut s'étendre au-delà de la zone de bâtisse définie au plan de destination, à condition qu'en surface (hors sol) l'aménagement de la zone corresponde à la destination prévue au plan.

Les accès piétons aux bâtiments se feront de plain-pied avec la voirie.

Hauteur

La hauteur du volume principal mesurée entre le niveau du sol aménagé et le dessous de la corniche sera équivalente au minimum à trois niveaux et au maximum à cinq niveaux, dont éventuellement les 2 derniers engagés dans le volume de la toiture. La hauteur sous corniche est ainsi comprise entre 8 et 11 mètres.

Toiture

Le volume principal comprendra une toiture en pente à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35 et 40° calculée sur l'horizontale.

Les toitures ne comprendront ni débordement, ni élément saillant. L'éclairage des locaux sous comble sera assurée par des baies situées dans le plan de la toiture. Celles-ci seront de petites dimensions. Elles seront disposées selon l'ordonnement des baies de la façade et ne détruiront pas le volume de la toiture. Les lucarnes sont autorisées exclusivement en façade arrière. Elles présenteront une hauteur proportionnelle à la toiture (max 50 % de la hauteur) et seront ordonnées en alignement sur les baies des niveaux inférieurs. L'intégration de capteurs solaires à la toiture est permise à condition qu'ils s'intègrent pleinement au plan de la toiture.

Les toitures à plus de deux versants ne sont pas autorisées hormis pour le traitement ponctuel de coin. Les toitures plates seront autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions (max 10 % de l'occupation du sol) et uniquement si elles servent d'articulations entre deux volumes.

Toutes les installations techniques (souches de cheminée, corps d'aération, conditionnement d'air) seront groupées et localisées en arrière zone. Elles doivent être intégrées dans le bâtiment et imperceptibles depuis le domaine public.

Matériaux d'élévation

La tonalité et la texture des matériaux de parement ainsi que la couverture de la toiture d'un même volume s'articuleront entre elles et avec celles des volumes voisins existants, ou avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, transformation ou agrandissement de celui-ci. Une attention particulière est à apporter au choix des matériaux. De fait, le projet architectural devra se justifier en regard des constructions jointives et prouver son intégration au bâti de la rue dans lequel il s'inscrit (cohérence des matériaux).

Les matériaux de parement des élévations seront choisis parmi les matériaux suivants :

- parement en pierre, à savoir : grès, calcaire ou schiste ;
- maçonnerie (blocs béton ou autre) de teinte gris clair à gris moyen ;
- crépis ou briques recouvertes de badigeon de teinte gris clair à gris moyen. Dans ce cas l'enduit doit être réalisé dans les 2 ans qui suivent l'obtention du permis. Les matériaux de parement luisants ou brillants ne seront pas admis.
- brique de terre cuite dans la gamme des rouges de teintes foncées à rouge-brun, de texture et teinte uniformes mais non lisses ;
- Le bois couvrant un maximum de 10 % de la superficie totale des élévations.
- la pierre de taille pour constituer des éléments de détails visant à mettre en valeur la composition de l'élévation.
- Les pignons mitoyens en attente ou les pignons latéraux restant apparents par suite d'une différence de hauteur entre deux constructions mitoyennes seront d'office intégrés et traités comme les murs gouttereaux.

Matériaux de couverture

Pour les toitures, est autorisée

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé ou anthracite
- le zinc présentant une teinte gris anthracite
- la tuile de teinte grise anthracite ou noire

Pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique seront autorisés mais devront être lestés si visible depuis les bâtiments voisins. Le zinc est également autorisé. Les verrières de toiture et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'inscrivent dans le plan de la toiture et où ils s'harmonisent avec la tonalité des autres matériaux de toiture.

Matériaux de menuiseries

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité.

L'aspect métallisé des châssis, portes, fenêtres et volets est interdit. La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. L'usage de verrières est autorisé.

Surfaces non bâties

Pour les surfaces non bâties dans cette zone, les prescriptions de la zone de recul (article 10) sont d'application.



Article 9. Zone d'annexes

Destination

Sont autorisées dans cette zone les constructions annexes ou secondaires des constructions principales.

Groupement

Les constructions sont accolées ou non aux bâtiments principaux.

Parti architectural

Les constructions comprennent un volume annexe ou secondaire cohérent et en parfaite intégration avec la construction principale.

Implantation

Le volume annexe est implanté dans les limites de la zone d'annexe. Le sens de faite (si 2 versants) est obligatoirement perpendiculaire à la voirie.
Le(s) volume(s) secondaire(s) est(sont) implanté(s) contre la façade arrière du volume principal.

Mitoyenneté

La mitoyenneté des constructions annexes ou secondaires n'est pas obligatoire. Dans un cas de non mitoyenneté, un recul de 1.9 m par rapport aux limites parcellaires latérales doit être respecté.

Profondeur des constructions

Les volumes secondaires ou annexes doivent s'inscrire dans la zone indiquée au plan de destination.

Modification du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol sont strictement limitées à la zone de construction.
Elles ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et remblais.
Les accès aux bâtiments et garages se feront de plain-pied avec la voirie.
Les rampes d'accès en sous-sol sont interdites.

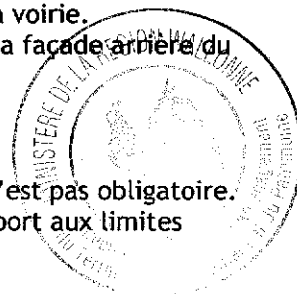
Hauteur

La hauteur du volume annexe ou secondaire mesurée entre le niveau du sol aménagé et le dessous de la corniche sera équivalente au maximum à un niveau. La hauteur sous corniche est ainsi comprise entre 2.5 et 3.5 mètres.

Toiture

Les volumes annexes ou secondaires seront recouverts soit d'une toiture terrasse (maximum 3°), soit d'une toiture à un ou deux versants d'une pente comprise entre 35 et 40°.
L'intégration de capteurs solaires à la toiture est permise à condition qu'ils s'intègrent pleinement au plan de la toiture.
Toutes les installations techniques (souches de cheminée, corps d'aération, conditionnement d'air) seront groupées et localisées en arrière zone. Elles doivent être intégrées dans le bâtiment et imperceptibles depuis le domaine public.

Matériaux d'élévation



La tonalité et la texture des matériaux de parement ainsi que la couverture de la toiture d'un même volume s'articuleront entre elles et avec celles des volumes voisins existants.

Les matériaux de parement des élévations seront choisis parmi les matériaux suivants :

- parement en pierre, à savoir : grès, calcaire ou schiste ;
- maçonnerie (blocs béton ou autre) de teinte gris clair à gris moyen ;
- crépis ou briques recouvertes de badigeon de teinte gris clair à gris moyen ou dans la gamme des rouges de teintes foncées à rouge-brun. Dans ce cas l'enduit doit être réalisé dans les 2 ans qui suivent l'obtention du permis. Les matériaux de parement luisants ou brillants ne seront pas admis.
- brique de terre cuite dans la gamme des rouges de teintes foncées à rouge-brun, de texture et teinte uniformes mais non lisses ;
- Le bois couvrant un maximum de 25 % de la superficie totale des élévations. Les pignons mitoyens en attente ou les pignons latéraux restant apparents par suite d'une différence de hauteur entre deux constructions mitoyennes seront :
 - soit traités comme les façades à rue ;
 - soit recouverts d'ardoises naturelles ou artificielles de teinte anthracite ou gris foncé.

Matériaux de couverture

Pour les toitures, est autorisée l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé ou anthracite ainsi que le zinc présentant une teinte gris anthracite. Pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique et le zinc seront autorisés. Les verrières de toiture et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'inscrivent dans le plan de la toiture et où ils s'harmonisent avec la tonalité des autres matériaux de toiture.

Matériaux de menuiseries

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité.

L'aspect métallisé des châssis, portes, fenêtres et volets est interdit. La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. L'usage de verrières est autorisé.

Surfaces non bâties

Pour les surfaces non bâties dans cette zone, les prescriptions de la zone de cours et jardins (article 11) sont d'application.

Article 10 Zone de recul

Destination et aménagement

La zone de recul est destinée à l'accès aux habitations et aux garages, ainsi qu'au parage des véhicules.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- le pavement ;
- l'empierrement ou l'engazonnement ;
- la plantation d'arbres feuillus choisis parmi les essences régionales.

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur cette zone.

Modification du relief du sol

La zone de recul est aménagée de plain-pied avec la voirie au droit des constructions.

Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.

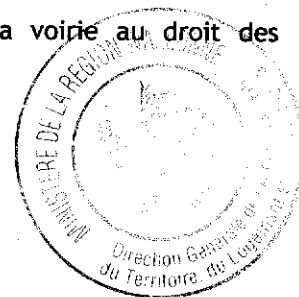
Matériaux de revêtement

Le matériau de revêtement de la zone de recul est :

- le pavé de pierre naturelle ;
- la brique de terre cuite ou de béton ;
- les dalles de béton gazon ;
- la dolomie ;
- le gazon.

Clôtures

Des clôtures ne sont pas autorisées dans la zone de recul.



Article 11 Zone de cours et jardins

Destination et aménagement

Cette zone est destinée aux activités extérieures liées à l'habitat et réservée à l'aménagement de cours, de chemins d'accès, de plantation d'arbres et d'arbustes, de jardins d'agrément et de potagers.

La construction d'un abri de jardin et d'une serre est tolérée par parcelle, tant que leur superficie groupée ne dépasse pas 35 m² et 20 % de la surface, leur hauteur 2,50 mètres à la corniche et 3,50 mètres au faite. Ils répondront aux prescriptions relatives aux matériaux des zones de bâtisse ; cependant, le bois et le vitrage seront autorisés. Ils seront érigés, soit sur la limite parcellaire mitoyenne, soit à 2 mètres minimum de cette limite.

Une piscine à l'air libre est autorisée par parcelle, de même que des pièces d'eau. La piscine et les pièces d'eau seront implantées à plus de 3 mètres des limites parcellaires latérales ou arrières. Le traitement minéral des surfaces doit être limité à 1/3 de la surface, le solde étant traité en espace vert.

La circulation et le stationnement des véhicules y sont interdits.

Modification du relief du sol

Toute modification du relief du sol est interdite dans cette zone, à l'exception des terrasses qui pourront être autorisées si elles n'entraînent pas une modification du relief du sol de plus de 1 mètre ainsi que des modifications nécessaires à la construction d'une piscine à l'air libre ou à la réalisation d'une pièce d'eau. Dans ce cas, les aménagements seront conçus de façon à limiter au maximum les déblais et remblais.

Clôtures

Les clôtures et haies de séparation auront une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées:

- soit d'une haie vive taillée à essence feuillue régionale conforme à la circulaire ministérielle du 24 avril 1985 et renforcée, le cas échéant, d'un treillis métallique. Les essences résineuses y sont interdites;
- soit de fils ou de treillis ;
- soit d'un muret en maçonnerie.

Matériaux de revêtement

Le matériau de revêtement des sentiers est :

- le pavé de pierre naturelle ;
- la brique de terre cuite ou de béton ;
- les dalles de béton gazon ;
- l'empierrement ou dolomie ;
- le bois.

Article 12. Zone d'Equipement Communautaire.

Article 12.1. Zone constructible d'Equipement Communautaire.

Destination

Zone réservée à l'implantation d'Equipements Communautaires de proximité tant scolaires que sportifs, associatifs, publique ou de services.
Toute construction nécessaire au bon fonctionnement des infrastructures susmentionnées (sanitaires, vestiaires, stockage, salles,...) est permises.
Les installations techniques extérieures sont autorisées à condition qu'elles ne soient visibles ni des voiries, ni de l'extérieur de la zone d'Equipement Communautaire, ni des espaces publics ou semi-publics. Pour ce faire, ces installations seront dissimulées par un écran végétal (cfr. Liste d'espèces autorisées sus-mentionnée).

Groupement

Les constructions seront isolées ou éventuellement jumelées.

Implantation

Les constructions seront implantées dans les limites de la zone de construction définie au plan, sur le front de bâtisse obligatoire ou sur le front de bâtisse obligatoire sur l'alignement, tels que définis au plan.
Le recul latéral de toute construction par rapport aux limites de propriété est égal ou supérieur à la hauteur du bâtiment au droit de ces limites, avec un min. de 3m.

Modification du relief du sol

L'implantation des volumes et l'aménagement des abords s'adapteront au relief naturel du sol.

Equipement

Toute construction sera pourvue d'eau et électricité.
L'éclairage éventuel des abords se fera par un réseau de distribution souterrain. Il en sera de même des raccordements électriques des bâtiments. Les sources lumineuses devront être invisibles à partir de l'extérieur du terrain et la hauteur des appareils d'éclairage ne pourra excéder celle des bâtiments.
En ce qui concerne les équipements techniques de la zone, notamment les cabines et coffrets, ils seront intégrés aux constructions.

Parti architectural.

Les bâtiments devront s'intégrer dans le site et feront l'objet d'une recherche de qualité du cadre de vie.
Les constructions ainsi que leurs aménagements extérieurs présenteront une qualité architecturale qui sera en plus susceptible d'un bon maintien dans le temps.
Les infrastructures techniques (cheminées, locaux techniques) seront localisées en dehors de la vue depuis le domaine public ou semi-public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie du bâtiment. Ils devront, au besoin, être regroupés et intégrés dans des volumes formant, avec la construction principale, un ensemble cohérent, à traiter architecturalement comme tel.
Les eaux de ruissellement de ces zones devront être récoltées et faire l'objet d'une épuration avant rejet dans l'égout publique.

Hauteur

La hauteur du volume principal mesurée entre le niveau de sol aménagé et le dessous de la corniche sera compris entre 10 et 15 m.
Dans tous les cas, la différence de hauteur entre les raccords de corniche de volumes principaux mitoyens ne pourra excéder 2 m.



Volumétrie

Les constructions comprendront soit une toiture plate, soit une toiture en pente de 2 ou plusieurs versants de même inclinaison. Dans ce cas, la pente des toitures sera comprise entre 35 et 40°. Les toitures courbes sont autorisées à condition que l'arc défini s'inscrive symétriquement en pignon et dans le gabarit théorique qu'aurait présenté une toiture à deux versants d'inclinaison entre 35 et 40°. Dans le cas de ce type de toiture, un croquis schématique prouvant ce volume capable sera annexé aux documents de permis d'urbanisme.

Le faîtage des toitures sera parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

L'intégration de capteurs solaires à la toiture est permise à condition qu'ils s'intègrent pleinement au plan de la toiture.

Toutes les installations techniques (souches de cheminée, corps d'aération, conditionnement d'air) seront groupées et localisées en arrière zone. Elles doivent être intégrées dans le bâtiment et imperceptibles depuis le domaine public.

Matériaux d'élévation

La tonalité et la texture des matériaux de parement ainsi que la couverture de la toiture d'un même volume s'articuleront entre elles et avec celles des volumes voisins existants, ou avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, transformation ou agrandissement de celui-ci. Une attention particulière est à apporter au choix des matériaux. De fait, le projet architectural devra se justifier en regard des constructions jointives et prouver son intégration au bâti de la rue dans lequel il s'inscrit (cohérence des matériaux).

Les matériaux de parement des élévations seront choisis parmi les matériaux suivants :

- parement en pierre, à savoir : grès, calcaire ou schiste ;
 - maçonnerie (blocs béton ou autre) de teinte gris clair à gris moyen ;
 - crépis ou briques recouvertes de badigeon de teinte gris clair à gris moyen.
- Dans ce cas l'enduit doit être réalisé dans les 2 ans qui suivent l'obtention du permis. Les matériaux de parement luisants ou brillants ne seront pas admis.
- brique de terre cuite dans la gamme des rouges de teintes foncées à rouge-brun, de texture et teinte uniformes mais non lisses ;
 - Le bois couvrant un maximum de 10 % de la superficie totale des élévations.
 - la pierre de taille pour constituer des éléments de détails visant à mettre en valeur la composition de l'élévation.
 - Les pignons mitoyens en attente ou les pignons latéraux restant apparents par suite d'une différence de hauteur entre deux constructions mitoyennes seront d'office intégrés et traités comme les murs gouttereaux.

Matériaux de couverture

Pour les toitures, est autorisée

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé ou anthracite
- le zinc présentant une teinte gris anthracite
- la tuile de teinte grise anthracite ou noire

Pour les toitures plates, le revêtement asphaltique ou synthétique seront autorisés mais devront être lestés si visible depuis les bâtiments voisins. Le zinc est également autorisé. Les verrières de toiture et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils s'inscrivent dans le plan de la toiture et où ils s'harmonisent avec la tonalité des autres matériaux de toiture.

Matériaux de menuiseries

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité.

L'aspect métallisé des châssis, portes, fenêtres et volets est interdit. La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. L'usage de verrières est autorisé.

Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis à front de voirie seront assimilés à la zone de recul définie ci-après et dès lors soumis aux mêmes prescriptions.

Un minimum de 10% de la surface totale brute de la zone devra être aménagée en zone d'espace vert et traité comme tel, conformément aux dispositions légales en la matière de recul minimum par rapport aux limites parcellaires.



Article 12.2. Zone non-constructible d'Equipement Communautaire.

Destination et aménagement

Zone non aedificandi destinée essentiellement à l'aménagement d'espaces verts, cour de récréation, terrains de sport, cheminements piétons.

La zone en recul des constructions à front de voirie devra être considérée comme une zone non aedificandi traitée en espace vert ou minéral de qualité (espaces engazonnés, plantations d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales).

Les dépôts de véhicules usagés, de mitrilles et de tout autre déchet y sont strictement interdits, les installations techniques extérieures, telles que les tanks, les groupes réfrigérants, etc. y sont autorisés à condition qu'elles ne soient visibles ni des voiries, ni de l'extérieur de la zone d'Equipement communautaires. Pour ce faire, les zones seront dissimulées par un écran végétal constitué de haies, de hautes et/ou moyennes tiges choisies dans des variétés régionales conformément à la circulaire ministérielle du 24 avril 1985 dont la hauteur n'excédera pas 3 mètres.

Modification du relief du sol

Toute modification du relief du sol de plus de 0,50 mètre est interdite dans cette zone.

Dans tous les cas, les aménagements seront conçus de façon à limiter au maximum les déblais et remblais.

Matériaux de revêtement

Le matériau de revêtement des aménagements sont :

- le pavé de pierre naturelle ;
- la brique de terre cuite ou de béton ;
- les dalles de béton gazon ;
- l'empierrement ;
- le tarmacadam ;
- la pelouse ;
- le bois.

L'entrée principale des bâtiments sera marquée au sol par une différenciation du revêtement.



Article 13. Zone de voirie

Article 13.1. Voirie à trafic motorisé.

Destination et aménagement

La zone de voirie est affectée à la circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes.

Elle comprend :

- l'assiette des voiries ;
- les trottoirs, accotements ;
- les pistes cyclables éventuelles ;
- les emplacements de stationnement.

Sont autorisés l'implantation de mobilier urbain, les plantations d'arbres et d'arbustes feuillus choisis parmi les essences régionales ainsi que la création d'îlots de verdure.

Les équipements seront implantés sous les accotements, de part et d'autre de la route.

Les voiries et espaces publics sont aménagées selon une conception d'ensemble.

Les aménagements sont conçus de façon à distinguer les différents espaces publics selon leur fonction. L'aménagement des voiries est conçu de façon à permettre le passage d'un trafic lent, de type « zone 30 ».

Les différents éléments de mobilier urbain s'harmonisent entre eux.

Parti urbanistique

Dans l'aménagement et le traitement du sol des voiries, outre l'écoulement régulier du trafic, la sécurité de tous les usagers devra être prise en compte.

Le choix et la couleur des matériaux de revêtement du sol seront en outre guidés par la recherche de l'aspect esthétique, en veillant à la cohérence et à l'unité de la composition urbanistique. L'usage de couleurs différentes pour les chaussées, trottoirs et aires de parcage est autorisé pour distinguer les affectations mais cet usage doit être fait avec sobriété.

Les différents éléments de mobilier urbain s'harmonisent entre eux et ne peuvent entraver la circulation des piétons et cyclistes.

Les trottoirs seront réalisés dans un matériau homogène pour l'ensemble des rues secondaires.

Gabarit des voiries

L'emprise totale des zones de circulation ne peut être réduite à moins de 3 mètres de large.

Sur le domaine public, des trottoirs et des accotements de minimum 1,20 mètre de large doivent être prévus de part et d'autre de la chaussée. Les trottoirs et espaces pour piétons comporteront une surélévation inférieure à 10 cm par rapport aux espaces carrossables de façon à permettre un déplacement aisé des personnes à mobilité réduite.

Les pistes cyclables éventuelles ont une largeur de 1,30 mètres minimum.

L'utilisation de matériaux perméables est souhaitée dans le cadre des aménagements des surfaces de manœuvre et de parcage extérieures. Les voiries et chemins seront tracés en respectant l'allure générale du sol naturel; les aménagements seront constitués de matériaux et d'essences végétales locales s'harmonisant bien au site.

Matériaux de revêtement

Pour les chaussées, les matériaux autorisés seront

- les pavés de béton,
- les pavés de pierre naturelle ou artificielle
- le revêtement hydrocarboné.

Pour les trottoirs, les matériaux autorisés seront

- les pavés de béton,
- les pavés de pierre naturelle ou artificielle,
- la brique de sol telle les clinckers,
- l'empierrement ou dolomie stabilisé ou similaire

permettant une circulation confortable des piétons et des personnes à mobilité réduite.



Article 13.2. Voirie piétonne - sentier.

Destination et aménagement

La zone de sentiers est affectée exclusivement à la circulation des piétons et des cyclistes de type sentier forestier.

Elle comprend :

- l'assiette des sentiers ;
- les accotements éventuels.

Est autorisée l'implantation de mobilier urbain

Parti urbanistique

Les sentiers sont aménagés selon une conception d'ensemble au sein du quartier.
Les accotements sont engazonnés ou plantés d'arbustes ou d'arbres de petite taille.

Gabarit des sentiers

Les sentiers ont une largeur minimale de 2,00 mètres.

Matériaux de revêtement

Le matériau de revêtement de la zone de sentiers est :

- les pavés de béton,
- les pavés de pierre naturelle ou artificielle,
- la brique de sol telle les clinckers,
- l'empierrement ou dolomie stabilisé ou similaire

Pour les revêtement de sol, les matériaux perméables sont à favoriser afin de garantir au max l'infiltration des eaux dans le sol.



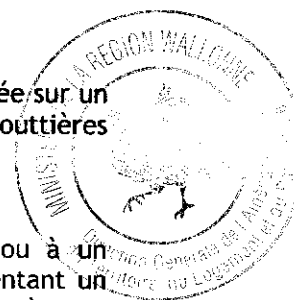
Article 14. Zone d'espace vert

Zone non-aedificandi à aménager en espace vert à destination des habitants ou utilisateurs du quartier. Y est autorisée l'implantation d'éléments de jeux pour les enfants, d'éléments sportifs ponctuels limités à quelques points d'ancrage (signalisation, panneaux explicatif,...). Ces divers éléments seront intégrés au contexte environnant, majoritairement en bois ou assortis aux mobiliers urbains présents sur le site. Ils devront présenter une facilité d'entretien et d'utilisation.



DEFINITIONS

Alignement	Limite séparative du domaine public et des propriétés privées
Mitoyenneté	Limite contiguë à deux propriétés.
Volume principal	Toute construction possédant un faîte de toiture à un même niveau et constituant le volume le plus important.
Volume secondaire	Toute construction attenante au volume principal, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faîte et sous gouttières respectivement inférieurs à ceux du volume principal.
Volume annexe	Toute construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faîte et sous gouttières respectivement inférieurs à ceux du volume principal.
Élévation	Toute paroi verticale délimitant un volume.
Façade à rue	Ensemble des élévations d'un même volume orientées vers la rue.
Façade présentant des décrochements	Façade composée d'au moins 2 élévations situées dans des plans différents.
Implantation d'un volume sur le front de bâtisse obligatoire (sur l'alignement)	Implantation d'un volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade à rue s'inscrivent dans le plan vertical dressé au droit du front de bâtisse obligatoire (sur l'alignement).
Implantation d'un volume avec une marge de recul par rapport au front de bâtisse obligatoire	Implantation d'un volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade à rue s'inscrivent dans le plan vertical dressé parallèlement au front de bâtisse obligatoire à une distance correspondant à la marge de recul.
Implantation d'un volume en respectant le sens du faîte obligatoire	Implantation d'un volume de manière à ce que le sens du faîte de la toiture soit parallèle au sens du faîte obligatoire.
Marge de recul	



		Distance horizontale entre un volume et le front de bâtisse obligatoire.
Marge de recul latéral		Distance horizontale entre un volume et la limite latérale de la parcelle.
Profondeur		Dimension d'un volume mesurée dans le sens horizontal perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire.
Hauteur gouttière	sous	Dans la zone de construction, la hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre la gouttière de toiture et le niveau de la zone de recul mise à niveau avec la voirie. Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de la zone de recul est le niveau moyen de cette zone au droit du volume concerné. Dans la zone de cours et jardin, La hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre le point bas de la construction et la gouttière de toiture.
Hauteur au faîte		Dans la zone de construction, la hauteur au faîte est la dimension dans le sens vertical entre le faîte de la toiture et le niveau de la zone de recul mise à niveau avec la voirie. Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de la zone de recul est le niveau moyen de cette zone au droit du volume concerné. Dans la zone de cours et jardin, La hauteur au faîte est la dimension dans le sens vertical entre le point bas de la construction et le faîte de la toiture.
Longueur pente	de	Dimension d'un versant de toiture mesurée dans le sens de la pente entre le faîte de la toiture et la gouttière présentant le plus long développement.

