

IV. AIRES DE VILLAS

Ce règlement porte sur la zone d'habitat du village de Loyers, d'Anseremme (moyen et haut), de Taravisée, de Val de Chession et la zone de parc résidentiel de Val de Chession ainsi que les zones d'extension d'habitat qui, suivant les options du schéma de structure, sont réservées à de l'habitat pavillonnaire.

1. Implantation

Règles générales

Dans ces aires, seules les constructions isolées ou jumelées sont autorisées.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Pour cela les volumes :

- doivent s'adapter au relief naturel du sol ;
- doivent s'intégrer à l'expression architecturale des lieux ;
- doivent tenir compte des implantations et gabarits des bâtiments environnants.

La superficie au sol occupée par des constructions ne peut dépasser 40 % de la surface de la parcelle. En cas de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment sur une parcelle où cette limite est dépassée, la superficie au sol occupée par les constructions peut être maintenue.

Relief du sol

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Les modifications du sol supérieures à 50 cm ne sont autorisées que :

- pour les terrains disposés à plus d'un mètre en contrebas ou en contre-haut par rapport au niveau moyen de la voirie ;
- pour obtenir une unité d'aspect dans la rue, lorsqu'un terrain est disposé entre deux parcelles ayant fait l'objet d'un remaniement du sol naturel.

Les déblais ou remblais d'une hauteur supérieure à 50 cm doivent être organisés de manière à reprofiler le terrain naturel en évitant au maximum les murs de soutènement et tout effet de tranchée ou de promontoire.

Sauf en cas d'accord avec le voisin et afin d'harmoniser le relief de deux parcelles contiguës, le niveau naturel du terrain ne sera pas modifié à moins d'un mètre des limites de la parcelle.

Reculs

Le **volume principal** (ou l'ensemble qu'il forme avec les **volumes secondaires** éventuels) devra être implanté selon une des manières suivantes :

- *Modes :*
 - soit parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement,
 - soit parallèlement ou perpendiculairement à une limite parcellaire latérale.
- *Reculs :*
 - soit sur l'alignement. Dans ce cas, le raccord s'effectue sur toute la longueur de la façade ou du pignon ;
 - soit en recul de l'alignement avec une distance comprise entre 5 et 10 mètres.
- *Toutefois s'il existe :*
 - un front de bâtisse, le volume principal devra être implanté dans son prolongement ;
 - de part et d'autre de la parcelle des fronts de bâtisse différents, le volume principal s'alignera en fonction du bon aménagement des lieux, soit sur l'un d'eux, soit entre les deux de manière à rattraper la différence.

En cas de constructions jumelées, la mitoyenneté sera rendue obligatoire et réalisée par les volumes principaux ou secondaires. Le recul par rapport à la voirie sera identique en vue de former un seul front de bâtisse.

Les éventuels **volumes annexes** seront implantés derrière les volumes principaux et secondaires avec un recul minimal par rapport à la façade arrière du volume principal égal à la hauteur sous faîte du volume annexe projeté.

Les façades des volumes **principaux et secondaires** auront un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites latérales de la parcelle et de 10 mètres par rapport à la limite arrière.

Les façades des volumes annexes auront un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de la parcelle.

Autres prescriptions

Les volumes à construire doivent s'inspirer de la volumétrie rencontrée dans les bâtiments traditionnels. Ils en respecteront le caractère simple.

Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

Un **volume annexe** complémentaire à l'habitation aura une surface au sol maximale de 50 m².

Un **volume principal, secondaire ou annexe non complémentaire à l'habitation** aura une superficie au sol maximale de 150 m².

Les garages disposés en façade, située sur l'alignement, seront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Les garages disposés en recul par rapport à l'alignement ou en façade latérale seront :

- de plain-pied avec la voirie si le terrain est disposé au même niveau ; sinon sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement la pente des accès aux garages ne peut dépasser 4 % ; ensuite, la pente des rampes montantes ne peut dépasser 15 % et celle des rampes descendantes 10 %.

Des croquis explicatifs sont donnés en annexe : ils figurent des profils types en relation avec un recul de 10 mètres et une pente maximale de 4 % sur les 5 premiers mètres.

2. Hauteurs

La hauteur sous gouttière du volume principal aura au minimum 3 mètres et au maximum 5,50 mètres. Ceci permettra la réalisation de deux niveaux au maximum (rez + 1), dont un peut être partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Le niveau des gouttières des éventuels volumes secondaires et annexes sera inférieur à celui des gouttières du volume principal d'au moins 20 %. Il en sera de même pour les niveaux des faîtages.

Les clôtures à rue des propriétés auront une hauteur maximale de 1,20 mètres ; elles seront en haies vives indigènes, grille ou grillage. Un muret d'une hauteur de 0,50 m maximum est admis. Les autres clôtures pourront avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres. Les prescriptions relatives aux types de clôture doivent se conformer au prescrit énoncé en page 22 du présent règlement.

3. Toitures

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et dont le rapport de longueur est compris entre 1 et 1,5.

Les éventuels volumes secondaires et annexes comprendront une toiture en pente d'un ou de deux versants droits d'une inclinaison identique à celle de la toiture du volume principal.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 35 ° et 45°. Si le volume est mitoyen, la pente des toitures sera parallèle à celle de la toiture voisine.

Les toitures plates ne sont autorisées que pour des petites parties de bâtiment (moins de 20 m²) servant de liaison.

La saillie de la gouttière ne pourra dépasser de plus de 30 cm le plan de la façade.

Les lucarnes et les tabatières seront disposées selon l'ordonnancement des baies de la façade. Elles s'inspireront des réalisations traditionnelles et ne détruiront pas le volume de la toiture. La largeur hors tout des lucarnes ne dépassera pas 1,50 mètres.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre. Elles auront un gabarit simple et se localiseront près ou au sommet du faîtage. Elles auront la teinte des façades ou de la toiture.

4. Matériaux d'élévation

A l'exception des encadrements des baies et des éventuels soubassements, qui seront éventuellement en grès, en calcaire, en pierre bleue ou en pierre reconstituée, un seul parement est admis pour l'ensemble des élévations et des murs visibles. Le matériau de parement sera :

- soit le grès ou le calcaire :
- soit la brique de ton brun-rouge d'une hauteur de 6 à 10 cm, joints non compris ;
- soit la brique de béton hydrofugé de ton brun-rouge ou gris clair à gris moyen dont la hauteur est comprise entre 6 et 19 cm, joints non compris ;
- soit un enduit lisse de ton blanc ou gris clair à gris moyen ;
- soit une brique d'une hauteur de 6 à 10 cm, joints non compris, recouverte d'une peinture mate de ton blanc à gris clair.

La hauteur des soubassements est de 40 cm au maximum. Ils sont facultatifs.

Le badigeon, l'enduit ou la peinture sera exécuté dans un délai maximal de deux ans à partir de la fin du gros-œuvre.

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume (ou d'un ensemble de volumes) s'harmoniseront entre elles et avec celles des bâtiments voisins dont les caractéristiques répondent au présent règlement.

En cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture s'harmoniseront entre elles et avec celles des bâtiments environnants.

La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et des appareillages des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre seront à assises horizontales. Le rejointoiement ne peut être réalisé en relief ; il s'harmonisera avec la maçonnerie.

Pour les clôtures, il faut appliquer les prescriptions de la partie I, rubrique 5. Aménagement des abords.

5. Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte similaire à l'ardoise naturelle ;
- soit la tuile naturelle ou artificielle de teinte foncée (gris anthracite mat) et non vernissée.

En cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront avec celles du volume original.

Les verrières de toitures, capteurs solaires, antennes paraboliques et autres éléments vitrés de toiture seront éventuellement admis dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction.

La matériaux de couverture des petits toits plats seront un élément plat garantissant l'étanchéité et de teinte foncée.

6. Baies et ouvertures

Les baies et ouvertures des façades à rue et des façades qui sont disposées perpendiculairement à la voirie auront un rythme dominant vertical totalisant au maximum 50 % de la surface de la façade (toiture non comprise). Pour les façades arrières, le rythme vertical sera dominant et totalisera au maximum 40 % de la surface de la façade.

L'orientation du bâtiment sera importante pour l'ouverture des baies. Celle-ci sera maximale pour la façade et le pignon compris entre le sud et le sud-ouest.

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

Ces menuiseries seront :

- soit de ton blanc,
- soit de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade,
- soit de la couleur du bois.

L'aspect métallisé des châssis, portes, fenêtres et volets est interdit.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.