

PROVINCE DE HAINAUT
VILLE DE PERUWELZ

Section administrative de BON-SECOURS

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT n°2
dit : « RUE PIERRE TAILLEZ »

révisant totalement le P.C.A. n°2ter,
approuvé par arrêté ministériel le 2 février 1985

OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du

Par ordonnance,

La Secrétaire,

Le Bourgmestre,

Le Collège communal certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public
du au

Par le collège,

La Secrétaire,

Le Bourgmestre,

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du

Par ordonnance,

La Secrétaire,

Le Bourgmestre,

Approuvé par le Ministre du Développement territorial, en date du

Le Ministre,

I. OPTIONS PLANOLOGIQUES ET URBANISTIQUES	3
1. Orientation générale	3
1.1 Enjeu de l'urbanisation du site	3
1.2 Choix des destinations	3
1.3 Choix urbanistiques	3
2. Options planologiques	4
2.1 Logements	4
2.2 Cours et jardins	4
2.3 Espaces verts	4
3. Options urbanistiques	5
3.1 Plan masse	5
3.2 Espace rue	5
3.3 Mode de groupement	5
3.4 Implantation	5
3.5 Volumétrie	5
3.6 Matériaux	6
3.7 Zone de recul	6
3.8 Intérieur d'îlot	6
3.9 Voirie et espaces publics	6
3.10 Stationnement	6
3.11 Plantations	6
II. Glossaire	7
III. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	9
1. Champ d'application	9
2. Prescriptions générales	10
2.1 Lotissements	10
2.2 Stationnement	10
2.3 Démolitions	10
2.4 Personnes à mobilité réduite	10
3. Prescriptions particulières	11
3.1 Zone de constructions résidentielles en ordre fermé	11
3.2 Zone de constructions résidentielles en ordre ouvert	18
3.3 Zone de recul	25

3.4 Zone de cours et jardins	27
3.5 Zone d'espaces verts	29
3.6 Zone de voirie	30
3.7 Zone d'impasse	32

I. OPTIONS PLANOLOGIQUES ET URBANISTIQUES

1. Orientation générale

1.1 Enjeu de l'urbanisation du site

Le projet de plan communal d'aménagement vise un quadruple objectif :

- la valorisation des terrains non bâtis et la densification du bâti ;
- la conservation des caractéristiques du tissu bâti traditionnel local ;
- le maintien des espaces verts présents dans la partie Nord du plan communal d'aménagement ;
- la préservation de la qualité paysagère du site.

1.2 Choix des destinations

Le site couvert par le plan communal d'aménagement est principalement destiné aux logements, aux cours et jardins et aux espaces verts.

Les fonctions complémentaires aux logements, telles que le commerce, les professions libérales etc., sont également admises.

1.3 Choix urbanistiques

La conception du plan de destination et des prescriptions urbanistiques s'appuie sur les deux principes suivants : respect des caractéristiques du site et densification des lieux tout en respectant les caractéristiques de ceux-ci à savoir :

- mixité du bâti (ordre fermé et ordre ouvert) ;
- homogénéité des gabarits et des matériaux ;
- continuité des fronts de bâtisses fermant l'espace rue.

Le réseau de communication et les espaces verts participeront à la structuration du site qui s'avère bien desservi par des axes de circulation fluides (rues François Wachel, Xavier Lupant, Degave et Pierre Taillez).

2. Options planologiques

2.1 Logements

Les nouvelles constructions seront principalement destinées au logement. Elles respecteront les caractéristiques du tissu bâti environnant. La réalisation de constructions de type maison unifamiliale ou le groupement de logements individuels sera favorisée par rapport aux immeubles à appartements.

2.2 Cours et jardins

La volonté de préserver les intérieurs d'îlots a induit l'inscription de zones de cours et jardins. Celles-ci ne pourront accueillir que certains types de constructions (abri de jardin ou serre) limitées en nombre.

2.3 Espaces verts

L'intention de préserver les caractéristiques paysagères de la zone d'étude se traduit, au niveau du plan de destination, par l'inscription d'une zone d'espaces verts. Les prescriptions afférentes à cette zone ont pour objectif d'assurer le maintien, la régénération et le développement de la végétation existante.

3. Options urbanistiques

3.1 Plan masse

Les options urbanistiques sont, pour partie, illustrées par le plan masse.

3.2 Espace rue

L'aménagement des rues favorisera l'échange et la rencontre tout en facilitant le passage du trafic à vitesse réduite.

Les voiries devront présenter un aspect local et faciliter la circulation cycliste et piétonne.

Les voiries sont délimitées par des ensembles de constructions formant des fronts bâtis.

Le jeu différencié des élévations assurera l'animation de l'espace rue.

3.3 Mode de groupement

En fonction de leur localisation, les constructions sont implantées en ordre fermé ou en ordre ouvert.

Les constructions résidentielles secondaires sont attenantes au volume principal.

Les constructions annexes (uniquement pour les constructions établies en ordre ouvert) ne sont pas attenantes au volume principal.

On privilégiera les garages intégrés aux volumes principaux.

Aucune construction importante ne pourra être érigée en zone de cours et jardins.

3.4 Implantation

Les volumes principaux, secondaires accolés à la façade latérale du volume principal et annexes (non attenants au volume principal - uniquement pour les constructions résidentielles établies en ordre ouvert) sont implantés sur l'alignement ou en recul.

3.5 Volumétrie

Afin de former un paysage bâti homogène, les volumes principaux, secondaires (attenants au volume principal) ou annexes (non attenants au volume principal - uniquement pour les constructions résidentielles établies en ordre ouvert) sont simples et de bonnes proportions.

Les constructions respecteront les gabarits existants du tissu bâti traditionnel environnant.

Les volumes principaux ont 1 ou 2 niveaux sous gouttière (les combles sont aménageables)

Les volumes secondaires et annexes (uniquement pour les constructions résidentielles établies en ordre ouvert) ont une hauteur sous corniche distinctement inférieure à celle du volume principal.

3.6 Matériaux

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène.

3.7 Zone de recul

La zone de recul est destinée aux avant-cours et jardins.

Son rôle est également d'animer, par des séquences variées, la qualité du cheminement au sein de l'espace public.

3.8 Intérieur d'îlot

Les intérieurs d'îlots sont aménagés sous la forme de jardins privés.

Les aménagements et constructions y sont limités au maximum.

3.9 Voirie et espaces publics

La zone couverte par le plan communal d'aménagement est structurée par un réseau hiérarchisé de voiries.

Les voiries assurent la liaison entre le site et les quartiers voisins.

Les voiries secondaires accueillent uniquement la circulation de desserte locale.

3.10 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.

3.11 Plantations

Une attention particulière sera consacrée à la préservation des espaces verts présents au sein de la zone couverte par le plan communal d'aménagement.

Les voiries pourront être plantées d'arbres choisis parmi les essences régionales.

II. Glossaire

- Alignement : Limite séparatrice entre la voie publique et les propriétés riveraines.
- Accès à la voirie publique: Passage aménagé vers la voirie publique.
- Affectation : Type d'utilisation qui peut être donné à un bâtiment ou un terrain.
- Bâtisse : A l'origine désigne la maçonnerie d'un bâtiment. Par extension signifie toute construction.
- Contigu : Bâtiment contigu: qui touche à un autre bâtiment de manière significative.
- Elévation : Toute paroi verticale délimitant un volume.
- Façade : Elévation d'une construction.
- Façade avec décrochement : Façade composée d'au moins deux élévations situées dans des plans différents.
- Front de bâtisse : Correspond à l'alignement de la façade construite faisant face à la voie publique: le front de bâtisse peut coïncider avec l'alignement ou se trouver en recul. Il peut être imposé ou laissé libre.
- Gabarit : Le gabarit d'un bâtiment définit le volume dans lequel le bâtiment doit s'inscrire. Le gabarit d'une voirie précise les dimensions de la ou les chaussées ainsi que les autres affectations de la voie de circulation.
- Hauteur au faîte : Dimension dans le sens vertical entre le point bas d'une construction et le faîte de la toiture. Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de référence est le niveau moyen du terrain au droit du volume concerné.
- Hauteur sous gouttière : Dimension dans le sens vertical entre le point bas d'une construction et la gouttière de la toiture. Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de référence est le niveau moyen du terrain au droit du volume concerné.
- Hauteur sous gouttière ou acrotère : Dimension dans le sens vertical entre le point bas d'une construction et la gouttière de la toiture ou l'acrotère. Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de référence est le niveau moyen du terrain au droit du volume concerné.
- Implantation d'un volume sur le front de bâtisse obligatoire : Implantation d'un volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade à rue s'inscrive dans le plan vertical dressé au droit du front de bâtisse obligatoire.

- 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.
- Mitoyenneté : Limite contiguë à deux propriétés.
- Profondeur : Dimension d'un volume mesurée dans le sens horizontal perpendiculaire au front de bâtisse obligatoire.
- Volume principal: Construction dont la volumétrie est la plus importante.
- Volume secondaire : Construction attenante au volume principal et qui présente une volumétrie inférieure à celui-ci.
- Volume annexe : Construction qui n'est attenante ni au volume principal ni au volume secondaire et qui présente une volumétrie inférieure à celle du volume principal.
- Zone de recul : Distance horizontale entre un volume et l'alignement.
- Zone de recul latéral : Distance horizontale entre un volume et la limite latérale de la parcelle.

III. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1. Champ d'application

Les présentes prescriptions décrivent les aspects fonctionnels et formels de chaque zone du territoire couverte par le plan communal d'aménagement.

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 ».

En l'absence de cotations, la mesure prise à l'échelle est d'application.

2. Prescriptions générales

2.1 Lotissements

Dans le cas de la création de lotissements, les nouvelles limites parcellaires sont perpendiculaires à l'alignement.

Le plan communal d'aménagement définit le type de construction autorisée.

2.2 Stationnement

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

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

2.3 Démolitions

En complément des dispositions 288 et 289 du CWATUP, la demande de permis de démolir un bâtiment à front du domaine public comportera les documents suivants :

- un rapport justificatif indiquant les raisons de la démolition et les affectations des futures parcelles ;
- un dossier photographique présentant les constructions existantes dans un rayon de 50 mètres autour du bâtiment objet de la demande.

2.4 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 un usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 à 415 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, AGW du 25 février 1999).

3. Prescriptions particulières

(Voir plan de destination)

3.1 Zone de constructions résidentielles en ordre fermé

La zone est déterminée au plan des options d'aménagement sous teinte :**rouge**
et sous libellé :..... **10.1**

3.1.1 Destination

Dans cette zone, les constructions sont destinées à usage principal d'habitation réalisées sous la forme de maisons « unifamiliales » ou « plurifamiliales » dans le cas de petits immeubles à appartements.

Ces constructions peuvent comporter des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale, des commerces, des services publics et des équipements communautaires liés à la vie du quartier à condition que ceux-ci ne nuisent pas à la tranquillité de celui-ci.

Les étages des constructions seront consacrés à l'habitat.

La réalisation de terrasses est autorisée.

3.1.2 Parti urbanistique et architectural

Les constructions devront respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs propres à l'espace bâti et non bâti environnant.

L'effet recherché dans la composition doit être simple et de bonnes proportions.

Les constructions sont implantées en ordre fermé.

Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenants au volume principal).

3.1.3 Implantation

3.1.3.1 Volume principal

A l'intérieur de la zone capable inscrite au plan de destination, le volume principal est implanté sur le front de bâtisse obligatoire.

3.1.3.2 Volumes secondaires

A l'intérieur de la zone capable inscrite au plan de destination, les volumes secondaires sont accolés

- soit à la façade arrière du volume principal ;
- soit à la façade latérale du volume principal, sur le front de bâtisse obligatoire.

3.1.3.3 Profondeur

La profondeur de la zone capable de bâtisse ne peut excéder la cote reprise au plan de destination à compter perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire. De manière générale, celle-ci n'excède pas 15 mètres.

Néanmoins, la profondeur du volume :

- principal est comprise entre 10,00 et 12,00 mètres ;
- secondaire latéral est limitée au plan de la façade arrière du volume principal ;
- secondaire arrière est limitée à 5,00 mètres.

3.1.3.4 Superficie

La surface totale des volumes secondaires ne peut être supérieure à 50% de celle du volume principal.

3.1.3.5 Décrochements

La façade à rue du volume principal peut présenter des décrochements.

Dans ce cas, les élévations en retrait sont situées à 2,00 mètres maximum du front de bâtisse avant et leur développement n'excède pas 25% du développement total de la façade à rue.

La façade à rue des volumes secondaires ne présente pas de décrochements.

3.1.4 Gabarits

3.1.4.1 Volume principal

La hauteur sous gouttière est comprise entre 5,00 mètres minimum et 6,50 mètres maximum ;

La différence de hauteur entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder le mètre. Le volume à construire devra avoir une hauteur qui s'harmonise avec ceux-ci.

3.1.4.2 Volumes secondaires

La hauteur sous gouttière et au faîte est inférieure d'au moins 20% à celle du volume principal. Toutefois la hauteur sous gouttière sera :

- de 3,00 mètres minimum pour les volumes secondaires latéraux ;
- de 2,50 mètres minimum pour les volumes secondaires arrières.

3.1.4.3 Pour tous les volumes

Les combles pourront être aménagés.

3.1.5 Mitoyenneté

Le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire latéral est implanté obligatoirement sur les deux limites parcellaires latérales ou en mitoyenneté.

S'il existe un pignon mitoyen aveugle sur l'une des parcelles directement voisines, le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire latéral devra impérativement s'y accoler.

3.1.6 Toitures

3.1.6.1 Volume principal

Les toitures du volume principal sont à deux versants droits de même inclinaison avec faîtage parallèle au front de bâtisse obligatoire.

Les pentes de toitures sont comprises entre 35° et 45° au maximum.

Toutefois, la pente de toiture sera parallèle à celle de la construction voisine ou, s'en approchera, dans les valeurs déterminées ci-avant.

Les toitures à la « Mansard » ne sont pas autorisées.

3.1.6.2 Volumes secondaires

La toiture des volumes secondaires accolés à la façade latérale du volume principal est à deux versants droits de même inclinaison avec faîtage parallèle au front de bâtisse obligatoire et de pentes comprises entre 35° et 45° maximum.

La toiture des volumes secondaires accolés à la façade arrière du volume principal est :

- soit à deux versants droits de même inclinaison avec faîtage parallèle ou perpendiculaire au front de bâtisse obligatoire et de pentes comprises entre 35° et 45° maximum ;
- soit à un versant droit avec faîtage parallèle ou perpendiculaire au front de bâtisse obligatoire et de pentes comprises entre 25° et 45° maximum ;
- soit en toiture plate (uniquement pour les volumes secondaires accolés à la façade arrière du volume principal).

Les toitures à la « Mansard » ne sont pas autorisées.

3.1.6.3 Dispositions complémentaires

Des petits volumes de liaison ou éléments de finition peuvent être prévus en toiture plate à condition qu'ils soient réduits en nombre et que la surface totale de ceux-ci soit inférieure à 15,00 m².

Les débordements de toitures sont interdits.

L'incorporation de panneaux ou cellules capteurs d'énergie solaire est autorisée.

Pour les volumes secondaires implantés en mitoyenneté, les versants de toiture sont orientés de manière telle que l'écoulement et la récolte des eaux pluviales se réalisent vers l'intérieur de la parcelle concernée.

3.1.7 Modifications du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la voirie, la zone de recul et celui de la zone de cours et jardins.

Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

3.1.8 Matériaux d'élévation

3.1.8.1 Les matériaux principaux

Toutes les façades sont traitées dans une même unité avec les matériaux suivants :

- la pierre naturelle ;
- la brique de teinte rouge ou rouge-brun ;
- la brique revêtue d'une peinture de ton clair (blanc, blanc cassé, gris clair, ocre clair ou moyen) ;
- les enduits teintés dans la masse de ton blanc, blanc cassé, gris clair, ocre clair ou moyen ;
- le verre ;
- uniquement pour les vérandas et serres : le polycarbonate plan ou un autre matériau synthétique transparent similaire esthétiquement de qualité.

Néanmoins, la combinaison de deux matériaux principaux est autorisée pour une même élévation.

3.1.8.2 Les matériaux secondaires

Les matériaux secondaires n'excéderont pas 30% de la surface de l'élévation concernée et sont les suivants :

- la pierre bleue ;
- le béton architectonique ;
- la brique de verre.

3.1.9 Matériaux de couverture

3.1.9.1 Les matériaux principaux

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- la tuile (non vernissée) de terre cuite ou artificielle de teinte rouge ou rouge-brun ;
- le verre ou polycarbonate plan (uniquement pour les vérandas et serres) ;
- les panneaux synthétiques transparents ou translucides (uniquement pour les vérandas et serres) ;
- le revêtement asphaltique ou synthétique (uniquement pour les toitures plates).

3.1.9.2 Le matériau secondaire

Le verre n'excèdera pas 30% de la surface du pan de toiture concerné excepté pour les vérandas et serres.

3.1.10 Matériaux de revêtement de sol

Les matériaux de revêtement en dehors des zones bâties ou engazonnées sont :

- la dolomie ;
- le gravier ;
- les dalles alvéolées de béton-gazon ;
- les pavés de pierre ou de béton coloré ;
- les dalles de pierre naturelle ou artificielle ;
- les carreaux de terre cuite ;
- les planchers en bois.

La combinaison de plusieurs matériaux est autorisée à condition de réaliser un ensemble harmonieux.

3.1.11 Baies et ouvertures

3.1.11.1 En élévation

Les baies des élévations à rue sont caractérisées par une dominante verticale. Dans le cas contraire, soit par sa dimension, soit par sa forme, l'effet de verticalité de la baie sera obtenu via des éléments constructifs affirmant ce rythme.

Les baies seront situées dans le même plan aux différents niveaux.

Les façades aveugles sont interdites.

3.1.11.2 En toiture

Les verrières et fenêtres de toit (dans le plan de la toiture) sont autorisées à condition :

- que leur disposition s'harmonise à l'esthétique et à la composition de la façade ;
- qu'elles soient limitées en nombre ;
- que leur développement cumulé ne soit pas supérieur à la moitié du développement total de la longueur de la façade ;
- que leur surface totale soit inférieure à 30% de la surface du versant de toiture considéré.

Les verrières et fenêtres de toiture s'harmonisent avec l'architecture des façades.

3.1.11.3 Teintes des menuiseries

Les menuiseries des portes et fenêtres seront traitées suivant une même tonalité et même texture pour l'ensemble de la construction.

La tonalité des menuiseries de toitures, autres que les fenêtres de toiture préfabriquées, s'harmonisera avec la teinte du matériau de couverture ou sera identique aux menuiseries des baies de façades.

Les teintes retenues sont :

- bois naturel ou teinté ;
- blanche ou claire ;
- foncée (brun, bordeaux, vert, bleu ou gris).

Les couleurs aluminium, argentées et champagne sont interdites.

3.1.12 Garages

Le ou les garages seront incorporés au rez-de-chaussée du volume principal ou du volume secondaire latéral.

L'accès à la voirie sera le plus direct.

Les portes de garage seront limitées en nombre et ne devront porter atteinte à l'esthétique de la façade à rue.

3.1.13 Transformation et rénovation

Toute transformation ou rénovation devra se conformer strictement aux présentes prescriptions tout en assurant une bonne intégration avec la construction existante.

3.1.14 Haies, clôtures et plantations

La zone pourra être engazonnée et plantée d'essences régionales indigènes compatibles avec l'environnement.

Les clôtures sont :

- soit implantées sur l'alignement ;
- soit situées au sein du reste de la zone de constructions déterminée par l'emprise maximale des volumes principaux et secondaires ;
- soit en limites latérales de propriétés.

Elles seront constituées soit :

- par un mur en pierre naturelle ou dont le parement sera réalisé dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la réalisation du parement de la façade avant du volume principal ;
- par un muret en pierre naturelle ou dont le parement sera réalisé dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la réalisation du parement de la façade avant du volume principal, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une grille en fer forgé ou doublé d'une haie vive ;
- par des haies vives obligatoirement composées d'une ou des essences régionales indigènes compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert, ...). Les haies seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées par des piquets, des fils et/ou des treillis de ton vert foncé.

Les clôtures latérales peuvent être constituées :

- d'un mur en pierre naturelle ou dont le parement sera réalisé dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la réalisation du parement de la façade avant du volume principal ;
- de haies vives d'essences régionales ;
- de fils ou de treillis de ton vert foncé maintenus au moyen de potelets en bois ou en métal.

La hauteur totale de ces différents éléments de clôtures ne peut dépasser 2,00 mètres.

3.2 Zone de constructions résidentielles en ordre ouvert

La zone est déterminée au plan de destination sous teinte :..... rouge clair et sous libellé :..... 10.2

3.2.1 Destination

Dans cette zone, les constructions sont destinées à usage principal d'habitation réalisées sous la forme de maisons « unifamiliales ».

Ces constructions peuvent comporter des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale à condition que celle-ci ne nuise pas à la tranquillité du quartier et que lesdits locaux soient accueillis au rez-de-chaussée des habitations.

La réalisation de terrasses est autorisée.

3.2.2 Parti urbanistique et architectural

Les constructions devront respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs propres à l'espace bâti et non bâti environnant.

L'effet recherché dans la composition doit être simple et de bonnes proportions.

Les constructions sont implantées en ordre isolé.

Elles comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenants au volume principal) et un volume annexe (non attenant au volume principal).

Ces différents volumes s'articulent de manière à fermer la zone de recul.

3.2.3 Implantation

3.2.3.1 Volume principal

A l'intérieur de la zone capable inscrite au plan de destination, le volume principal est implanté sur le front de bâtisse obligatoire.

3.2.3.2 Volumes secondaires

A l'intérieur de la zone capable inscrite au plan de destination, les volumes secondaires sont accolés :

- soit à la façade arrière du volume principal ;
- soit à la façade latérale du volume principal, avec une marge de recul maximale de 2,00 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire.

3.2.3.3 Volume annexe

A l'intérieur de la zone capable inscrite au plan de destination, le volume annexe est implanté sur le front de bâtisse obligatoire.

3.2.3.4 Profondeur

La profondeur de la zone capable de bâtisse ne peut excéder la cote reprise au plan de destination à compter perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire. Celle-ci n'excède pas 15,00 mètres.

Néanmoins, la profondeur maximum du volume :

- principal est comprise entre 9,00 et 12,00 mètres (porté à 15,00 mètres si l'implantation du volume principal est perpendiculaire à l'alignement) ;
- secondaire latéral est limitée au plan de la façade arrière du volume principal ;
- secondaire arrière est limitée à 5,00 mètres ;
- annexe est limitée à 6,00 mètres.

3.2.3.5 Superficie

La surface totale des volumes secondaires et du volume annexe ne peut être supérieure à 40% de celle du volume principal.

La surface totale du volume annexe est de 30,00 m² maximum.

3.2.3.6 Décrochements

La façade à rue du volume principal peut présenter des décrochements.

Dans ce cas, les élévations en retrait sont situées à 2,00 mètres maximum du front de bâtisse avant et leur développement n'excède pas 25% du développement total de la façade à rue.

La façade à rue des volumes secondaires et annexes ne présente pas de décrochements.

3.2.4 Gabarits

3.2.4.1 Volume principal

La hauteur sous gouttière est comprise entre 3,00 mètres minimum et 6,00 mètres maximum.

3.2.4.2 Volumes secondaires

La hauteur sous gouttière et au faîte est inférieure d'au moins 20% à celle du volume principal. Toutefois la hauteur sous gouttière sera de 2,50 m minimum.

3.2.4.3 Volume annexe

La hauteur sous gouttière et au faîte est inférieure d'au moins 20% à celles du volume principal. Toutefois la hauteur sous gouttière sera de 2,50 m minimum.

3.2.4.4 Pour tous les volumes

Les combles pourront être aménagés.

3.2.5 Mitoyenneté

De manière générale, les différents volumes sont implantés en respectant un dégagement latéral de 3,00 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires latérales (seuls les gouttières et les seuils peuvent empiéter dans ce dégagement).

Néanmoins, un seul volume secondaire ou annexe peut être implanté sur une des deux limites parcellaires latérales.

3.2.6 Toitures

3.2.6.1 Volume principal

Les toitures du volume principal sont à versants droits de même inclinaison avec faîtage parallèle ou perpendiculaire au front de bâtisse obligatoire.

Les pentes de toitures sont comprises entre 35° et 45° au maximum.

Les toitures à la « Mansard » ne sont pas autorisées.

3.2.6.2 Volumes secondaires

La toiture des volumes secondaires est :

- soit à deux versants droits de même inclinaison avec faîtage parallèle ou perpendiculaire (sauf si le volume est implanté à mitoyenneté) au front de bâtisse obligatoire et de pentes comprises entre 35° et 45° maximum ;
- soit à un versant droit avec faîtage parallèle ou perpendiculaire (sauf si le volume est implanté à mitoyenneté) au front de bâtisse obligatoire et de pentes comprises entre 25° et 45° maximum ;
- soit en toiture plate (uniquement pour les volumes secondaires accolés à la façade arrière du volume principal).

Les toitures à la « Mansard » ne sont pas autorisées.

3.2.6.3 Volume annexe

La toiture du volume annexe est à deux versants droits de même inclinaison avec faîtage parallèle ou perpendiculaire (sauf si le volume est implanté à mitoyenneté) à l'alignement ou au front de bâtisse obligatoire.

Les pentes de toitures sont comprises entre 25° et 45° au maximum.

Les toitures à la « Mansard » ne sont pas autorisées.

3.2.6.4 Dispositions complémentaires

Des petits volumes de liaison ou éléments de finition peuvent être prévus en toiture plate à condition qu'ils soient réduits en nombre et que la surface totale de ceux-ci soit inférieure à 15,00 m².

Les débordements de toitures sont interdits.

L'incorporation de panneaux ou cellules capteurs d'énergie solaire est autorisée.

Pour les volumes secondaires ou annexes implantés en mitoyenneté, les versants de toiture sont orientés de manière telle que l'écoulement et la récolte des eaux pluviales se réalisent vers l'intérieur de la parcelle concernée.

3.2.7 Modifications du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la voirie, la zone de recul et celui de la zone de cours et jardins.

Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

3.2.8 Matériaux d'élévation

3.2.8.1 Les matériaux principaux

Toutes les façades sont traitées dans une même unité avec les matériaux suivants :

- la pierre naturelle ;
- la brique de teinte rouge ou rouge-brun ;
- la brique revêtue d'une peinture de ton clair (blanc, blanc cassé, gris clair, ocre clair ou moyen) ;
- les enduits teintés dans la masse de ton blanc, blanc cassé, gris clair, ocre clair ou moyen ;
- le verre ;
- uniquement pour les vérandas et serres : le polycarbonate plan ou un autre matériau synthétique transparent similaire esthétiquement de qualité.

Néanmoins, la combinaison de deux matériaux principaux est autorisée pour une même élévation.

3.2.8.2 Les matériaux secondaires

Les matériaux secondaires n'excéderont pas 30% de la surface de l'élévation concernée et sont les suivants :

- le bardage en bois ;
- le bardage en ardoises naturelles ou artificielles de même tonalité que l'ardoise naturelle ;
- la pierre bleue ;
- le béton architectonique ;
- la brique de verre.

3.2.9 Matériaux de couverture

3.2.9.1 Les matériaux principaux

Les matériaux de toitures sont les suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de même tonalité que l'ardoise naturelle ;
- la tuile (non vernissée) de terre cuite ou artificielle de teinte rouge, rouge-brun ou sombre ;
- le verre ou polycarbonate plan (uniquement pour les vérandas, serres et le volume annexe) ;
- les panneaux synthétiques transparents ou translucides (uniquement pour les vérandas et serres) ;
- le revêtement asphaltique ou synthétique (uniquement pour les toitures plates).

3.2.9.2 Le matériau secondaire

Le verre n'excèdera pas 30% de la surface du pan de toiture concerné excepté pour les vérandas et serres.

3.2.10 Matériaux de revêtement de sol

Les matériaux de revêtement en dehors des zones bâties ou engazonnées sont :

- la dolomie ;
- le gravier ;
- les dalles alvéolées de béton-gazon ;
- les pavés de pierre ou de béton coloré ;
- les dalles de pierre naturelle ou artificielle ;
- les carreaux de terre cuite ;
- les planchers en bois.

La combinaison de plusieurs matériaux est autorisée à condition de réaliser un ensemble harmonieux.

3.2.11 Baies et ouvertures

3.2.11.1 En élévation

Les baies des élévations à rue sont caractérisées par une dominante verticale. Dans le cas contraire, soit par sa dimension, soit par sa forme, l'effet de verticalité de la baie sera obtenu via des éléments constructifs affirmant ce rythme.

Les baies seront situées dans le même plan aux différents niveaux.

Les façades aveugles sont interdites.

3.2.11.2 En toiture

Les verrières et fenêtres de toit (dans le plan de la toiture) sont autorisées à condition :

- que leur disposition s'harmonise à l'esthétique et à la composition de la façade ;
- qu'elles soient limitées en nombre ;
- que leur développement cumulé ne soit pas supérieur à la moitié du développement total de la longueur de la façade ;
- que leur surface totale soit inférieure à 30% de la surface du versant de toiture considéré.

Les verrières et fenêtres de toiture s'harmonisent avec l'architecture des façades.

3.2.11.3 Teintes des menuiseries

Les menuiseries des portes et fenêtres seront traitées suivant une même tonalité et même texture pour l'ensemble de la construction.

La tonalité des menuiseries de toitures, autres que les fenêtres de toiture préfabriquées, s'harmonisera avec la teinte du matériau de couverture ou sera identique aux menuiseries des baies de façades.

Les teintes retenues sont :

- bois naturel ou teinté ;
- blanche ou claire ;
- foncée (brun, bordeaux, vert, bleu ou gris).

Les couleurs aluminium, argentées et champagne sont interdites.

3.2.12 Garages

Le ou les garages seront incorporés au rez-de-chaussée du volume principal, du volume secondaire latéral ou du volume annexe.

L'accès à la voirie sera le plus direct.

Quel que soit le mode d'implantation du (des) garage(s), l'accès à celui-ci (ceux-ci) devra comporter une pente/rampe de 4% maximum sur les cinq premiers mètres à compter à partir de l'alignement.

3.2.13 Transformation et rénovation

Toute transformation ou rénovation devra se conformer strictement aux présentes prescriptions tout en assurant une bonne intégration avec la construction existante.

3.2.14 Haies, clôtures et plantations

La zone pourra être engazonnée et plantée d'essences régionales compatibles avec l'environnement.

Les clôtures seront constituées soit par :

- des haies vives d'essences régionales compatibles avec l'environnement (solution à favoriser) ;
- des fils ou des treillis de ton vert foncé tendus entre piquets de même tonalité.

La hauteur de ces différents éléments de clôture ne peut dépasser 2,00 mètres.

Les espaces plantés et/ou engazonnés seront entretenus régulièrement et maintenus en parfait état de propreté.

3.3 Zone de recul

La zone est déterminée au plan de destination sous teinte :.....gris et sous libellé :..... 10.3

3.3.1 Destination

La zone de recul est destinée aux avant-cours et jardins, et à la réalisation des accès aux bâtiments.

Le stationnement est autorisé au sein de l'espace considéré à condition que la superficie et la configuration de la zone de recul le permettent, qu'il ne présente pas un danger pour la circulation publique et n'entrave pas la circulation des piétons.

Son rôle est également d'animer, par des séquences variées, la qualité du cheminement au sein de l'espace public.

La zone pourra être engazonnée, empierrée, pavée et plantée d'arbres feuillus haute ou moyenne tige choisis parmi les essences régionales.

Aucune construction n'y est autorisée. Seuls les gouttières et les seuils peuvent déborder sur cette zone.

Cependant, les balcons, loggias et autres saillies pratiquées dans un volume principal peuvent empiéter dans cette zone sur une profondeur de 1,00 mètre maximum.

3.3.2 Modifications du relief du sol

La zone de recul est obligatoirement aménagée de plain-pied avec la voirie sur toute sa longueur.

Pour les terrains situés en contre-haut ou en contrebas de la voirie, elle est respectivement déblayée ou remblayée.

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

3.3.3 Matériaux de revêtement du sol

En dehors des zones engazonnées ou fleuries, les matériaux de revêtement sont :

- la dolomie ;
- le gravier ;
- les dalles alvéolées de béton-gazon ;
- les pavés de pierre ou de béton coloré ;
- les dalles de pierre naturelle ou artificielle.

La combinaison de plusieurs matériaux est autorisée à condition de réaliser un ensemble harmonieux.

Afin de différencier clairement ces espaces du domaine public, les matériaux utilisés seront différents de ceux employés pour le revêtement des trottoirs.

3.3.4 Haies, clôtures et plantations

La zone pourra être engazonnée et plantée d'essences régionales indigènes compatibles avec l'environnement.

Les clôtures sont :

- soit implantées sur l'alignement ;
- soit en limites latérales de propriétés.

Elles seront constituées soit :

- de haies vives d'essences régionales (solution à favoriser) ;
- de fils ou de treillis maintenus au moyen de potelets en bois ou en métal ;
- de murets dont le parement sera réalisé dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la réalisation du parement de la façade avant du volume principal, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, pouvant être surmonté d'une grille en fer forgé ou doublé d'une haie vive.

La hauteur totale de ces différents éléments de clôture ne peut dépasser 1,50 mètre.

3.3.4.1 A l'alignement

Les clôtures à l'alignement ne sont pas obligatoires.

Les fils ou treillis ainsi que les murets de clôture sont implantés sur l'alignement.

Les haies de clôtures sont implantées en retrait de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

3.3.4.2 En limites latérales

Les fils ou treillis ainsi que les murets de clôture sont implantés sur les limites parcellaires latérales.

Les haies de clôtures sont implantées soit sur la mitoyenneté en accord avec le voisin concerné ou en retrait de 0,50 mètre par rapport aux limites parcellaires latérales.

Les espaces plantés et/ou engazonnés seront entretenus régulièrement et maintenus en parfait état de propreté.

3.4 Zone de cours et jardins

La zone est déterminée au plan de destination sous teinte :..... vert tendre et sous libellé :..... 10.4

3.4.1 Destination

La zone de cours et jardins est exclusivement destinée à l'aménagement de cours, de jardins d'agrément, de jardins d'ornementation, de vergers et de potagers.

Les infrastructures et aménagements suivants y sont autorisés :

- un abri de jardin ou une serre par parcelle ;
- une cour et des sentiers ;
- une pièce d'eau par parcelle ;
- l'engazonnement et les bacs à plantes ;
- la plantation d'arbres feuillus haute tige choisis parmi les essences régionales.

La réalisation de terrasses de même que la circulation et le stationnement des véhicules sont strictement interdits au sein de la zone.

3.4.2 Implantation

3.4.2.1 Abri de jardin et la serre

L'abri de jardin et la serre seront implantés à une distance de 2,00 mètres minimum de l'ensemble formé par les volumes principal et les volumes secondaires éventuels.

L'abri de jardin et la serre ont une superficie respective de 10,00 m² maximum.

3.4.2.2 Pièce d'eau

La pièce d'eau sera implantée à une distance de 2,00 mètres minimum de l'ensemble formé par le volume principal et les volumes secondaires éventuels.

La pièce d'eau a une superficie totale de 20,00 m² maximum.

3.4.3 Mitoyenneté

L'abris de jardin, la serre et la pièce d'eau seront implantés à une distance de 2,00 mètres minimum des limites parcellaires latérales ou arrières.

3.4.4 Modifications du relief du sol

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée, à l'exclusion des modifications nécessaires à la réalisation d'une pièce d'eau.

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

3.4.5 Gabarits

L'abri de jardins et la serre ont une hauteur sous corniche de 2,50 mètres maximum et une hauteur au faite de 3,50 mètres maximum, calculée par rapport au niveau naturel du sol.

3.4.6 Toitures

Les toitures de l'abri de jardin et de la serre sont à un ou deux versants droits avec faitage, dont l'inclinaison est comprise entre 15° et 45° sur l'horizontale.

3.4.7 Matériaux d'élévation

Les parements de l'abri de jardin seront réalisés :

- au moyen du même matériau principal dominant (matière et teinte) que le volume principal de l'habitation ;
- en bardage bois naturel ou teinté.

Les parements de la serre seront réalisés en verre ou en polycarbonate plan.

3.4.8 Matériaux de couverture

La toiture de l'abri de jardin sera réalisée au moyen d'un matériau de même teinte que le volume principal de l'habitation.

La toiture de la serre sera réalisée en verre, en polycarbonate plan ou en panneaux synthétiques transparents ou translucides.

3.4.9 Matériaux de revêtement du sol

En dehors des zones engazonnées, cultivées ou fleuries, les matériaux de revêtement sont :

- la dolomie ;
- le gravier ;
- les dalles alvéolées de béton-gazon ;
- les pavés de pierre ou de béton coloré ;
- les dalles de pierre naturelle ou artificielle ;
- les carreaux de terre cuite ;
- les planchers en bois.

La combinaison de plusieurs matériaux est autorisée à condition de réaliser un ensemble harmonieux.

3.4.10 Haies, clôtures et plantations

La zone pourra être engazonnée et plantée d'essences régionales compatibles avec l'environnement.

Les clôtures seront constituées soit par :

- par un mur en pierre naturelle ou en briques de teinte rouge ou rouge-brun (cette disposition n'est pas d'application pour les parcelles une zone de constructions résidentielles en ordre ouvert – 10.2) ;
- des haies vives d'essences régionales compatibles avec l'environnement (solution à favoriser) ;
- des fils ou des treillis de ton vert foncé tendus entre piquets de même tonalité.

La hauteur de ces différents éléments de clôture ne peut dépasser 2,00 mètres.

Les espaces plantés et/ou engazonnés seront entretenus régulièrement et maintenus en parfait état de propreté.

3.5 Zone d'espaces verts

La zone est déterminée au plan de destination sous teinte :..... vert et sous libellé :..... 45
--

3.5.1 Destination

La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel présent dans le tiers Nord du périmètre du plan communal d'aménagement.

Elle contribue à la formation du paysage et constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont distinctes.

Cette zone couvre des espaces boisés, des espaces colonisés par de la végétation buissonneuse et des jardins. Elle est destinée à être densément verdurée.

3.5.2 Parti urbanistique

L'objectif poursuivi est le maintien des espaces verts existants afin de préserver les caractéristiques paysagères de la zone couverte par le plan communal d'aménagement.

Aucune construction n'est permise dans cette zone.

Les plantations existantes dans les limites de la zone seront maintenues.

Les nouvelles essences, choisies parmi les essences régionales, seront appropriées au terrain et au site.

3.5.3 Haies, clôtures et plantations

Cette zone ne sera de préférence pas clôturée.

Si toutefois elle devait l'être, les clôtures seront obligatoirement constituées par une haie vive composée d'une ou des essences régionales indigènes compatibles avec l'environnement.

Les haies pourront être renforcées de fils ou de treillis vert foncé maintenus au moyen de potelets en bois ou en métal.

La hauteur des clôtures sera de 2,00 mètres maximum.

3.6 Zone de voirie

La zone est déterminée au plan de destination sous teinte :.....jaune et sous libellé :..... 50.1
--

3.6.1 Destination

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

Elle comprend :

- l'assiette de la voirie proprement dite ;
- les trottoirs et les accotements ;
- les aires de stationnement ;
- les fossés et les talus.

Les voiries ont le statut et les caractéristiques tels que définis par la législation en la matière.

Toutes directives des circulaires ministérielles ou autres dispositions légales en vigueur et applicables en matière de circulation routière sont nécessairement respectées.

La voirie constitue l'espace structurant autour duquel s'organise l'aménagement du site

La zone considérée accueillera le trafic local.

L'aménagement des voiries facilitera le passage du trafic à vitesse réduite, la circulation cycliste et piétonne.

Les pistes cyclables éventuelles seront continues.

Le plan de destination fixe l'implantation des voiries et des diverses zones d'espaces publics affectées à la voirie.

3.6.2 Parti urbanistique

Les voiries sont aménagées selon une conception d'ensemble.

Dans l'aménagement et le traitement du sol des voiries, la sécurité de tous les usagers est prise en compte.

Les aménagements sont conçus de façon à distinguer les différents espaces publics selon leur fonction.

Les voiries peuvent être bordées d'arbres à moyenne ou haute tige plantés en rangées.

3.6.3 Gabarit

Le plan de destination définit l'assiette globale de la voirie.

3.6.4 Matériaux de revêtement

Les matériaux à utiliser sont :

- la brique ;
- le pavé de pierre ou de béton ;
- la dalle de pierre ou de béton ;
- un revêtement hydrocarboné (béton bitumineux ou enduit superficiel) ;
- le béton coulé, strié ou brossé ;
- la dalle alvéolée telle que les dalles de béton-gazon pour les zones de stationnement ou d'arrêt.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

En ce qui concerne les pistes cyclables, le revêtement devra présenter une surface lisse non glissante.

3.6.5 Mobilier urbain

Le mobilier urbain tel que lampadaires, grilles, clôtures, fontaines, abris, bancs, poubelles, plaques de signalisation et d'information, etc., devront être traités dans un souci d'unité et de parfaite intégration dans le milieu environnant, leurs formes et dimensions, couleurs, graphismes, matériaux et implantations devront faire l'objet d'une étude approfondie et être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

3.6.6 Plantations

Pour les plantations, il sera fait usage d'essences régionales appropriées à l'environnement dans lequel elles s'adapteront facilement et s'intégreront harmonieusement.

L'abattage d'arbres devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

3.7 Zone d'impasse

La zone est déterminée au plan de destination sous teinte : beige et sous libellé : 50.2

3.7.1 Destination et aménagement

Est à inclure dans cette zone, la surface des terrains destinés à l'établissement d'un accès à la voirie publique proprement dite et à l'accueil de tous les équipements nécessaires.

Cette zone est ouverte au passage de véhicules motorisés et non motorisés.

L'aménagement de cette zone favorisera le passage du trafic à vitesse réduite et sans production de bruit excessif.

3.7.2 Parti urbanistique

La zone est aménagée selon une conception d'ensemble. Si les conditions le permettent, elle peut être bordée de haies et/ou d'arbres haute ou moyenne tige. Les accotements sont engazonnés.

3.7.3 Gabarit

Le plan de destination définit l'emprise globale de la zone d'impasse.

3.7.4 Matériaux de revêtement

Les matériaux à utiliser sont :

- la brique ;
- le pavé de pierre ou de béton ;
- la dalle de pierre ou de béton ;
- un revêtement hydrocarboné (béton bitumineux ou enduit superficiel) ;
- le béton coulé, strié ou brossé ;
- la dalle alvéolée telle que les dalles de béton-gazon.

Une combinaison de ces éléments est autorisée.

3.7.5 Mobilier urbain

Le mobilier urbain tel que lampadaires, grilles, clôtures, fontaines, abris, bancs, poubelles, plaques de signalisation et d'information, etc., devront être traités dans un souci d'unité et de parfaite intégration dans le milieu environnant, leurs formes et dimensions, couleurs, graphismes, matériaux et implantations devront faire l'objet d'une étude approfondie et être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

3.7.6 Plantations

Pour les plantations, il sera fait usage d'essences régionales appropriées à l'environnement dans lequel elles s'adapteront facilement et s'intégreront harmonieusement.

L'abattage d'arbres devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

Pour le Département Urbanisme, Revitalisation urbaine et Aménagement du Territoire,

Bernard ROUSSELLE
Architecte-urbaniste
Chef de Département

Nadine LEFEVRE
Directeur