

5. Prescriptions urbanistiques

5.1. Destination

5.1.1. Affectations - Superficie

Les habitations ont une superficie minimum de 60 m² au sol.

L'affectation partielle en services commerciaux et professions libérales ne peut excéder 50 % de la surface habitable de l'unité de logement.

5.2. Implantations et abords

5.2.1. Zone de construction

5.2.1.1. Principes

La *zone de construction* comprend la bâtisse ainsi que tout autre ouvrage d'art. Le solde est aménagé en *cour ouverte et/ou en avant-cour fermée et/ou en cours et jardins* en suivant la cohérence du plan d'affectation. Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des *abords* ou le parti architectural ne peut mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière...). En conséquence, toute élévation implantée en *limite mitoyenne* du lot considéré est strictement aveugle.

Les volumes sont établis sur le(s) *front(s) de bâtisse* obligatoire(s), lequel est suffisamment matérialisé par une façade, ou un dispositif architectural en tenant lieu, sur la totalité de leur longueur.

5.2.1.2. Traitement des clôtures

Tous les dispositifs de clôtures nécessaires à assurer l'intimité des terrasses situées en façades arrières (murets, gabions, palissades, claustra, haies...) sont réalisés en rapport avec le parement de la construction sur une hauteur de maximum 2,00 m à partir du niveau de la terrasse.

5.2.2. Zone de cour ouverte

5.2.2.1. Principes

L'ensemble des *zones de cour ouverte* définies aux plans doit être strictement respecté tant en ce qui concerne leurs limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les déblais et/ou remblais obligatoires repris aux plans (profils) doivent respecter les deux conditions suivantes :

- S'étendre à l'ensemble de la cour ouverte du lot considéré ;

- Correspondre à 2/3 minimum du front de bâtisse du volume principal, sauf pour les parcelles centrales des zones 2 et 3. Dans ce cas, la cour ouverte s'étend sur toute la longueur de la parcelle de façon à créer une cour ouverte continue entre l'ensemble des lots de cette zone.

5.2.2.2. Relief

Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai est stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblais) soit avec le pied de talus (si remblais), le talutage correspondant à un gabarit 6/4.

Lors de l'exécution du permis d'urbanisme du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prend en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie aux plans de lotissement.

Dans tous les cas, les entrées piétonnes se situent au niveau de la cour ouverte, de plain-pied avec celle-ci. Pour la zone 1, le cas échéant, un maximum de 4 marches pour accéder à l'entrée piétonne est acceptable.

5.2.2.3. Revêtements de sol

Il est admis au maximum deux matériaux ou deux teintes d'un même matériau pour les revêtements autres que le gazon, à choisir parmi les suivants :

- Les dalles de béton gazon.
- Les revêtements en pavés de béton ou naturels (ton gris, gris brun ou gris beige).
- L'empierrement stabilisé (ton gris, gris brun ou gris beige).

Les revêtements hydrocarbonés sont exclus.

5.2.3. Zone de cours et jardins

5.2.3.1. Traitement des limites séparatives

La clôture des limites de parcelle est facultative. Si le bien est clôturé, il y a deux options possibles :

- Une haie vive d'une hauteur de 1,80 m. max. (les haies doivent être rabattues chaque année à la fin de l'automne afin de ne pas dépasser lors de la croissance annuelle la hauteur maximale de 1,80 mètre).

Elle est implantée soit :

- En retrait à 50 cm de la limite séparative entre le lot considéré et le domaine public ou la cour ouverte.
- Sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du bien, moyennant accord sur les essences mises en œuvre de leurs propriétaires au moment de la plantation de la haie.
- Sur la limite mitoyenne séparant le lot considéré et une parcelle contiguë hors périmètre ou, en l'absence d'accord du propriétaire de ladite parcelle, à 50 cm de cette limite.

La haie est taillée et entretenue régulièrement et le nombre de plants au mètre sera fonction des essences choisies de façon à garantir un écran suffisant.
Elle peut être renforcée au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert foncé et munies de portillons d'accès de ton vert foncé ou noir, d'une hauteur n'excédant pas celle de la haie.

- Des fils, treillis et piquets de ton vert foncé et d'une hauteur de 1,80 mètre maximum, qui peuvent être munis de portillons d'accès de ton vert foncé ou noir d'une hauteur n'excédant pas celle de la clôture. Ces fils et treillis doivent être végétalisés et donc servir de support à des plantes grimpantes indigènes telles que la clématite, le chèvrefeuille, le lierre ou le houblon.

5.2.3.2. Essences des haies et arbres

Les haies et arbres doivent favoriser la biodiversité. Ils sont composés d'essences feuillues locales et les haies doivent être composées à 1/2 de plants mellifères, et notamment parmi la liste suivante :
Aubépine à un style, Aubépine à deux styles, Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Cerisier, Charme commun, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Cornouiller sanguin, Églantier, Érable plane, Érable sycomore, Framboisier, Frêne commun, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Griottier, Groseillier à maquereaux, Groseillier noir, Groseillier rouge, Hêtre commun, Houx, Lierre commun, Merisier, Néflier, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Orme de montagne, Peuplier blanc, Peuplier grisard, Peuplier tremble, Poirier, Pommier, Prunellier, Prunier, Ronce bleue, Saule blanc, Saule des vanniers, Saule fragile, Saule fragile hybride avec saule blanc, Saule marsault, Saule pourpre, Sorbier des oiseleurs, Sureau noir, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Viorne obier.

5.2.3.3. Abri de jardin

- A l'exception d'une serre, un seul abri de jardin peut y être érigé moyennant :
- Surface maximum : 20 m².
 - Hauteurs maxima : 2,50 m sous corniche – pente de toiture 30° ou plate.
 - Matériaux : En bois de ton gris brun pour l'élévation, en matériau plat et de teinte noire pour la toiture.
 - Implantation : en relation directe avec la zone de construction ou en fond de parcelle, à deux mètres de la haie devant assurer une meilleure biodiversité et à 2 mètres des limites latérales intérieures des lots.
 - L'emplacement de l'abri de jardin doit être repris dans la demande de permis d'urbanisme.
 - Les petits animaux sont autorisés dans cet abri.

5.2.3.4. Division parcellaire

La division des lots doit se réaliser perpendiculairement aux fronts de bâtisse obligatoires prévus au plan d'affectation depuis l'alignement jusqu'à minimum 5 mètres au-delà de la limite arrière de la zone capable de construction.

5.2.3.5. Muret de soutènement

Les murets délimitant la zone de cour ouverte (ou la zone d'avant-cour fermée) et la zone de cour et jardin repris au plan d'affectation et au plan masse sont construits en blocs de béton avec un enduit respectant les tonalités définies pour les matériaux d'élévation (voir point 5.3.2. ci-après), et similaires à celui des murs d'élévation contigus. Leur hauteur varie entre 2 et 3 mètres.

5.2.3.6. Escalier

Les escaliers qui assurent la liaison entre la rue et les zones de cours et jardins sont implantés obligatoirement en mitoyenneté contre un mur. Ils sont traités en deux volées pour tenir compte de la forte déclivité du terrain obligeant la création d'un niveau (étage + 1) semi enterré et donc limité en apport de lumière naturelle, et de la possibilité d'accueillir par construction un service commercial ou une profession libérale, ainsi qu'un logement Kangourou. Le palier intermédiaire permet l'accès à l'étage + 1 sans que cela constitue une obligation. Le terrain limitrophe est alors traité en deux talus avec une zone intermédiaire relativement plane.

5.3. Cohérence architecturale

5.3.1. Volumétrie

5.3.1.1. Volume principal

Proportions

La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépasse en aucun cas 10 mètres pour les zones de construction 2, 3 et 4, 12 mètres pour la zone 1.

Le mur gouttereau de référence est le mur gouttereau qui est en relation avec la cour ouverte.

La hauteur sous corniche est prise à l'axe médian de la façade. Elle doit être maintenue en moyenne, pour 2/3 au moins du mur gouttereau de référence. Pour les autres murs gouttereaux, la majorité de leurs niveaux de corniche est égale ou supérieure à celui du mur gouttereau de référence (terrain montant par rapport à la voirie).

Toiture

Comme indiqué dans les options et afin de diminuer la hauteur des bâtiments en façade à rue, les pentes asymétriques sont obligatoires (longueur différente) pour les zones de construction 2, 3 et 4.

Le rapport entre la longueur (en projection horizontale) de chaque versant de toiture et la profondeur du pignon est compris entre 2/5 et 3/5.

Pour la zone 1, les toitures sont à double versant de pente et faite identique.

Le débordement des toitures sur les élévations est interdit.

Les lucarnes et les accidents de toiture sont interdits, seuls les châssis établis dans le plan de la toiture sont autorisés.

5.3.1.2. Volume secondaire

Pour les volumes à versants, la pente de toiture du volume secondaire est identique à celle du volume principal.

Le ou les volumes secondaires ne mettent pas en péril la perception unitaire du volume principal.

La différence de hauteur entre un volume principal et un volume secondaire doit être au minimum de 1.00 mètre.

5.3.2. Matériaux

5.3.2.1. Elévations

Façades des volumes principaux

Il n'est admis qu'une seule teinte d'un même matériau pour l'ensemble des murs en élévation, à choisir parmi les matériaux ci-dessous ou les cas particuliers ci-après :

- En blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène. Les enduits extérieurs sont exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction. Les tonalités autorisées sont le blanc cassé d'ocre, de brun ou de gris (Cf nuancier pour les façades rurales : B1, B2, B3, G1, G2, G3, O1, O2 ou O3).
- L'ardoise naturelle pour les pignons.

Façades des volumes secondaires

En plus des matériaux admis pour le volume principal, est autorisé un matériau supplémentaire pour l'ensemble du (des) volume (s) secondaire (s) – hors vérandas :

- En bardage en bois horizontal ou vertical ou en zinc (joint debout, clin ou emboitement).
- L'ardoise naturelle pour les pignons.
- Le verre pour les vérandas.

Les tonalités suivantes sont autorisées :

- Pour l'enduit, Cf volume principal. Dans la même tonalité que le volume principal et en teinte contrastée.
- Pour le bois, teinte naturelle ou finition de surface semi-transparente blanc-gris (finition jaunâtre et orangée exclue).
- Pour le zinc, teinte naturelle ou gris moyen.

Un seul matériau supplémentaire est autorisé par volume secondaire.

Traitement des pieds de façade

Une plinthe limitée à maximum 40 cm de hauteur est autorisée en pied de façade. Elle est constituée d'un matériau ou d'une teinte en rapport avec les murs en élévation du volume principal.

Encadrements de baies

Les encadrements ne sont pas obligatoires. Toutefois en cas d'usage de ceux-ci, ils respectent une épaisseur apparente de 14 cm minimum sur tout le pourtour de la baie, et sont réalisés en enduit coloré dans la même tonalité que le volume principal et en teinte contrastée.

5.3.2.2. Toitures

Les matériaux des toitures à versants sont l'ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire dans la masse, hormis pour les volumes annexes de type « véranda » qui peuvent avoir une toiture entièrement vitrée.

Les toitures plates (volume secondaire) doivent être de type végétale ou lestées de graviers roulés de ton gris moyen.

Les corniches (obligatoirement de type chéneaux ardennais) et rives de toiture sont de caractère régional.

Les faîtages, arêtières et noues sont obligatoirement de type fermé sans zinc apparent.

Les rives et les corniches sont traitées dans le ton du toit. Elles ne peuvent dépasser une hauteur apparente de 10 cm.

5.3.2.3. Cheminées

Les souches de cheminée ou les conduits inox sont de même tonalité que la toiture, réduites en nombre et situées à proximité du faîte. Les massifs en saillie sur les élévations sont proscrits.

5.3.2.4. Ferronneries et menuiseries extérieures

Les teintes des ferronneries et menuiseries extérieures (vitrages compris) assurent une parfaite discrétion par rapport à l'ensemble des murs en élévation et des toitures, en évitant la tonalité blanche pour assurer une meilleure intégration paysagère.

5.3.3. Composition des façades

La façade à rue doit présenter au minimum deux niveaux d'ouvertures.

5.4. Particularités techniques

5.4.1. Nouvelle voirie

Voir dossier technique.

Il s'agit d'une amorce pour desservir la zone de construction 1. Voirie asphaltée de 3.00 mètres de large avec bordures de chaque côté et pente vers le ruisseau.

5.4.2. Gestion de l'eau

5.4.2.1. Gestion des eaux pluviales

Pour chaque maison unifamiliale, une citerne d'eau de pluie de 10 m³ est obligatoire avec un volume tampon de 5 m³, ou deux citernes de 5 m³, dont une est réservée uniquement pour le tampon.

5.4.3. Gestion de l'énergie

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans le plan de la toiture, ou parallèles à la toiture (écartement de 20 cm maximum).

5.4.4. Mitoyenneté

Les semelles de fondation doivent être descendues à une profondeur suffisante pour permettre la construction de cave sur la propriété voisine.

Les semelles de fondation ne peuvent déborder la limite mitoyenne.

Les murs séparatifs des habitations construites sur ou contre la limite mitoyenne de deux lots sont à réaliser impérativement sans pont acoustique.

Le propriétaire de la deuxième construction assure à ses frais tous les raccords (solins, joints « néoprène »...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment existant.

Dans le cas où la surface mitoyenne de la deuxième construction déborde celle de la première, un essentage (format 27/40) de teinte grise anthracite est fixé au mur après isolation, à charge du propriétaire de la deuxième construction. Le revêtement peut également être similaire à celui du parement principal.

Le deuxième propriétaire réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prend en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble existant par l'exécution de ces dits travaux.

Dressé à Bertrix, le 20 décembre 2014

Modifié le 4 mai 2015 (suivant avis du Parc naturel de la vallée de l'Attert du 16 janvier 2015 et du fonctionnaire délégué du 17 avril 2015)



Pour IMPACT, Dominique PAJOT