

## 5. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords

### 5.1. Implantations et abords

#### 5.1.1. Zone de construction

##### 5.1.1.1. 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 *jardins* en suivant la cohérence du plan d'occupation projetée. 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.

##### 5.1.1.2. Traitement des clôtures

Tous les dispositifs de clôtures nécessaires à assurer l'intimité des terrasses (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.

#### 5.1.2. Zone de cour ouverte

##### 5.1.2.1. 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.

##### 5.1.2.2. 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, moyennant le cas échéant un maximum de 4 marches pour accéder à l'entrée piétonne.

#### 5.1.2.3. Revêtements de sol

Le choix des matériaux des aménagements des abords vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments. La gamme de teinte d'une zone de cour ouverte est similaire à celle de ses voisines contiguës.

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.

#### 5.1.3. Zone de jardins

##### 5.1.3.1. Principes

Les zones de jardin doivent comprendre une partie de 10% en gestion naturelle, avec maintien de prairies de fauche et/ou de prairies fleuries.

##### 5.1.3.2. Relief

En dehors de celles prévues aux profils, les modifications du relief y sont strictement interdites. Elles ne peuvent compromettre l'écoulement naturel des eaux.

##### 5.1.3.3. 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 d'une clôture en treillis métallique d'une hauteur de 1.20 mètre maximum, à très larges mailles (10\*10 cm minimum), non visible, pour contenir les animaux domestiques.

- Des fils, treillis et piquets de ton vert foncé et d'une hauteur de 1,50 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.

#### 5.1.3.4. Essences des haies et arbres

Des plantations d'arbres isolés y sont favorisées ainsi que des haies destinées à fermer la zone.

Les haies et arbres doivent favoriser la biodiversité. Ils sont composés d'essences feuillues locales et les haies doivent être composées à ½ de plants mellifères, et notamment parmi la liste suivante :

Aubépine à un style, Aubépine à deux styles, Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Charme commun, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Cornouiller sanguin, Églantier, Érable sycomore, Framboisier, Frêne commun, Genêt à balais, Griottier, Groseillier noir, Groseillier rouge, Hêtre commun, Houx, Lierre commun, Merisier, Néflier, Noisetier, Orme champêtre, Orme de montagne, Peuplier tremble, Poirier, Pommier, Prunellier, Ronce bleue, Saule blanc, Saule fragile, Saule fragile hybride avec saule blanc, Saule marsault, Saule pourpre, Sorbier des oiseleurs, Sureau noir, Tilleul à petites feuilles, Viorne obier.

Pour les arbres à planter le long des nouvelles voiries, ils sont choisis parmi les essences suivantes : tilleuls à petites feuilles, alisiers blancs, érables planes – sycomores ou champêtres. Ils doivent avoir une circonférence de 12-14 cm, et équipés d'un tuteur grillage anti rongeurs de protection des racines (maille carrée de 16 mm maximum).

Afin de rencontrer les objectifs du plan Maya, au minimum deux arbres fruitiers (essence régionale) sont plantés dans chaque lot créé.

#### 5.1.3.5. Haie mixte devant favoriser la biodiversité

Il s'agit des haies entre les parcelles à l'arrière de la rue des Jardins et de la nouvelle voirie, ainsi que la haie le long de la rue Hochets (partie non urbanisée). Elles sont constituées en haie libre feuillue indigène composée d'un minimum de cinq essences à choisir parmi: aubépine, prunellier, sureau noir, sureau à grappes, érable champêtre, viorne obier, cornouiller sanguin, tilleul à petites feuilles, bouleau, sorbier des oiseleurs et noisetier.

La densité minimale est de trois plants par mètre courant et les essences la composant sont plantées en alternance par groupe de 3 à 5 plants de la même essence, et peuvent avoir une hauteur de 3.00 mètres.

Cette haie mixte doit être plantée à deux mètres de la limite parcellaire.

La haie peut être doublée d'une clôture en treillis métallique d'une hauteur de 1,20 m maximum, à très large mailles (= 10 cm x 10 cm minimum), non visibles, pour contenir les animaux domestiques.

#### 5.1.3.6. Abri de jardin

A l'exception d'une serre, un seul abri de jardin peut y être érigé moyennant :

- Surface maximum : 20 m<sup>2</sup>.
- 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 limite arrière (ou à 2 mètres de la haie qui assure la biodiversité), et à 2 mètres des limites latérales intérieures des lots (ou en mitoyen si accord entre les deux propriétaires).
- L'emplacement de l'abri de jardin doit être repris dans la demande de permis d'urbanisme.
- Les petits animaux (poules, lapins) sont autorisés dans cet abri.

#### 5.1.3.7. Division parcellaire

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

#### 5.1.3.8. Muret de soutènement

Les murets délimitant la zone de cour ouverte et la zone de jardin sont construits en pierres (grès schisteux) ou en bois.

## 5.2. Cohérence architecturale

### 5.2.1. Volumétrie

#### 5.2.1.1. Volume principal

##### Proportions

La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépasse en aucun cas 12 mètres.

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 inférieure à celui du mur gouttereau de référence (cas où le terrain est descendant par rapport à la voirie), égale ou supérieure à celui du mur gouttereau de référence (cas où le terrain est montant par rapport à la voirie).

## **Toiture**

Comme indiqué dans les options et afin de diminuer la hauteur des bâtiments par rapport à la zone de jardins, les versants asymétriques sont obligatoires pour les zones de construction 2, 4 et 5. Les versants présentent obligatoirement des longueurs différentes (versant arrière de plus grande longueur). Dans ce cas, 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 les autres zones (en dehors des toitures plates autorisées), 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.

### **5.2.1.2. Volume secondaire**

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

La différence de hauteur entre un volume principal et un volume secondaire doit être de minimum 1 mètre.

## **5.2.2. Matériaux**

### **5.2.2.1. Elévations**

#### **Ensemble des façades**

Pour rappel, les tonalités sont définies dans les options d'aménagement (point 3.8.2.).

Le jeu de matériau ne peut nuire à la perception volumétrique unitaire des constructions.

#### **Façades des volumes principaux**

Il n'est admis qu'au maximum deux matériaux ou deux teintes 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 pierres du pays (grès schisteux) posées à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (ton gris moyen).
- En blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène. Les enduits extérieurs doivent être exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.
- En bardage en bois, soit en matériau principal ou en mixité avec la pierre ou l'enduit.

#### **Façades des volumes secondaires**

En plus des matériaux admis pour le volume principal, est autorisé :

- Le panneau de bois de texture lisse ou le zinc pour une expression architecturale contemporaine.
- L'ardoise naturelle ou artificielle identique à celle utilisée pour la toiture.
- L'élément vitré (véranda).

Un seul matériau supplémentaire est autorisé par volume secondaire.

## **Façades exposées à la pluie**

Les façades exposées à la pluie battante peuvent être revêtues d'un matériau en ardoises. Ces façades sont recouvertes par ce matériau dans leur totalité, à l'exception éventuelle d'une plinthe.

### **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 pierre de taille naturelle dit « petit granit » ou en pierres naturelle de grès schisteux.

### **5.2.2.2. 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 des volumes secondaires 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 faitages, 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.

### **5.2.2.3. Cheminées**

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

### **5.2.2.4. 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.

## **5.2.3. Composition des façades**

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

## 5.3. Particularités techniques

### 5.3.1. Aménagement de la voirie, des bassins d'orage et impétrants

Voir dossier technique.

Les nouvelles voiries sont aménagées sur une largeur de 3.00 mètres avec filets-d'eaux de chaque côté (0.50 mètre).

### 5.3.2. Gestion de l'eau

#### 5.3.2.1. Gestion des eaux pluviales

Pour chaque maison unifamiliale, une citerne d'eau de pluie de 10 m<sup>3</sup> est obligatoire avec un volume tampon de 5 m<sup>3</sup>, ou deux citernes de 5 m<sup>3</sup>, dont une est réservée uniquement pour le tampon.

Cette citerne est équipée d'un système d'ajutage (vanne, clapet, section adaptée, plaque de réglage de débit...) permettant de tempérer l'évacuation avec un débit limité à 1 l / seconde.

Pour les bassins d'orage, le système d'ajutage doit permettre un débit limité à 5 l / seconde.

### 5.3.3. 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).

Au niveau des espaces publics, le choix des luminaires se portent sur des installations qui privilégient la lumière canalisée et des projecteurs dirigés vers le sol, afin de diminuer la consommation énergétique.

### 5.3.4. Problématique du radon

Afin de pallier à d'éventuelles concentrations importantes de radon, la mise en place d'un pare-radon est rendue obligatoire pour toute nouvelle construction. En cas de concentration importante, d'autres techniques telles que l'installation d'un système de dépressurisation active du sol doivent être mises en place.

### 5.3.5. Mitoyenneté

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

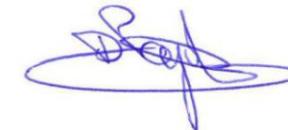
Le propriétaire de la deuxième construction assure à ses frais tous les raccords (solins, joints « néoprène »...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment existant.

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.

La paroi mitoyenne est conçue pour être complètement séparée de sa voisine existante ou à venir de manière à éviter toute transmission de bruits d'impact, et respecter les normes du S.R.I.

Dressé à Bertrix, le 26 août 2016



Pour IMPACT, Dominique PAJOT