

A prendre en considération

Association momentanée A Cube

Atelier d'architecture Michel Bognanno- Contraste architecture - DR(EA)²M



PROJET D'URBANISATION
« Plateau de Naxhelet – Phase 1 A »
CHAUSSÉE DE WAVRE- RUE NAXHELET
4520 WANZE

OPTIONS ET PRESCRIPTIONS

PUR 2

Avril 2017

Demandeur :



SPRL Naxhelet

Rue de Wanze 70

4520 Vinalmont

Table des matières

Partie 2 : Options d'aménagement	5
2.1 Introduction	6
2.2 Options d'aménagement en matière de périmètre et d'affectations	7
2.2.1 <i>Périmètre</i>	7
2.2.2 <i>Affectations</i>	8
2.3 Options d'aménagement relatives aux transports	9
2.4 Options d'aménagement relatives à l'urbanisme et l'architecture	10
2.4.1 <i>Implantation</i>	10
2.4.2 <i>Style architectural</i>	10
2.4.3 <i>Gabarits et typologies de toitures</i>	10
2.5 Options d'aménagement relatives au paysage et aux espaces verts	11
2.6 Options d'aménagement relatives aux économies d'énergie	12
2.7 Options d'aménagement relatives aux infrastructures et réseaux techniques	13
Partie 3 : Option architecturale d'ensemble	15
Partie 4 : Prescriptions relatives aux constructions et aux abords	19
4.1 Zone résidentielle (10.1)	20
4.1.1 <i>Destination</i>	20
4.1.2 <i>Implantation- Gabarits</i>	20
4.1.3 <i>Gabarit</i>	22
4.1.4 <i>Façades</i>	24
4.1.5 <i>Matériaux</i>	24
4.1.6 <i>Extension et réaffectation des maisons</i>	26
4.1.7 <i>Enseignes et dispositifs de publicité</i>	26
4.2 Zone d'avant-cours (20.1)	26
Zone de cours et jardins (30.1)	27
4.3 Zone de voirie (40.1) et de stationnement (40.2)	29
4.4 Zone d'espace vert (50.1)	29
4.5 Zone de réservation pour équipement technique (60.1)	29

Partie 2 : OPTIONS D'AMENAGEMENT

2.1 Introduction

Ce permis d'urbanisation a pour objectif de mettre en œuvre une partie de la ZACC dite « de Naxhelet » à Wanze. La ZACC a fait précédemment l'objet d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE) approuvé par arrêté ministériel du 13/12/2011.

Le présent dossier couvre la première partie de la phase 1 du RUE¹, dénommée 1A.

En effet, l'ensemble de la phase 1 du RUE concerne une superficie de +/- 8,5 ha et nécessite la création de 950 m de voirie, ce qui est considérable. Cette phase 1A a donc été divisée en trois sous-phases (1A, 1B et 1C) de superficie plus maîtrisable.

La phase 1 A est délimitée par l'axe du sentier de golf central coupant la nouvelle voirie et par les limites de propriété (voir détails au point « 2.2.1 Périmètre »).

Les options et prescriptions consignées dans le présent document s'inscrivent dans la lignée des documents communaux déjà en vigueur, à savoir :

- le Schéma de structure communal, en vigueur depuis le 4/12/2003 ;
- le Règlement communal d'urbanisme (RCU), approuvé par arrêté ministériel du 26/11/2015 ;
- le Rapport urbanistique et environnemental (RUE) relatif à la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) « de Naxhelet »².

L'expression graphique des options figure dans le plan masse indicatif (PUR 2-02) et dans le plan d'occupation projetée (PUR 2-03).

¹ Chapitre V.5 du RUE, section « V.5.1. Phasage », pp 97-98 du rapport approuvé par A.M. du 13/12/2011.

² Le RUE couvrant la ZACC a été validé en 2011 sous l'empire d'une version antérieure (2003) du RCU. Des dispositions précises du RUE (matériaux, formes des toitures) se basaient donc sur les dispositions de ce règlement communal. La présente charte tient compte de la nouvelle version du RCU (processus de révision initié en 2013) et contient donc certaines divergences avec le RUE, que nous ne soulignerons pas de manière systématique puisqu'il convient désormais de se référer au RCU approuvé fin 2015 (en vigueur depuis le 1er janvier 2016).

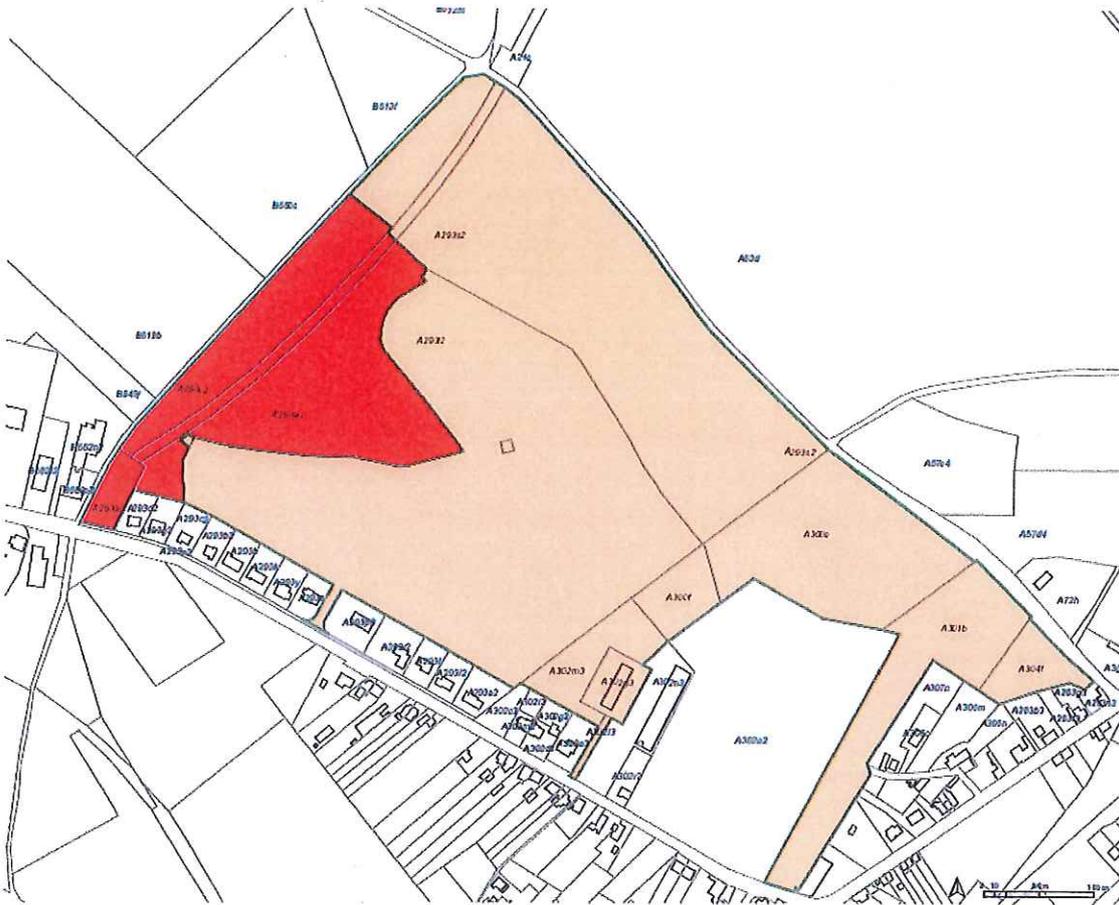
2.2 Options d'aménagement en matière de périmètre et d'affectations

2.2.1 Périmètre

Le périmètre d'étude de la phase 1A comprend les parcelles cadastrées sur Wanze, 1ère division, section A n° 193x2, 293g, 293v2, 293w2.

Le périmètre qui s'étend sur 4 ha est ainsi limité :

- à l'Ouest, par le sentier n°12 et le golf de Naxhelet (partie ouest) ;
- au Nord, par le sentier aménagé pour la traversée des golfeurs entre la partie ouest et est du golf ;
- à l'Est, par le golf de Naxhelet (partie est) ;
- au Sud, par la chaussée de Wavre et les arrières de jardins des maisons pavillonnaires établies le long de cette route régionale (N643a) ;



**Figure 1 : Parcelles cadastrales concernées par le projet
en rouge foncé: la phase 1a (Carto DR(EA)²M)**

2.2.2 Affectations

L'ensemble des bâtiments est destiné à la fonction résidentielle sous la forme d'un habitat en maison unifamiliale.

Le commerce et l'artisanat sont interdits. L'exercice d'une profession libérale (ou assimilé) est toléré.

Le projet prévoit par ailleurs des zones réservées aux jardins et avant-cours, mais également aux voiries, poches de stationnement, espaces publics et sentiers de traversée pour les joueurs de golf.

Un couloir non aedificandi est établi sous et de part et d'autre de la ligne haute tension 70 kV³.

³ Ce couloir constitue une application du principe de précaution par rapport au risque d'exposition prolongée au champ électromagnétique de la ligne.

2.3 Options d'aménagement relatives aux transports

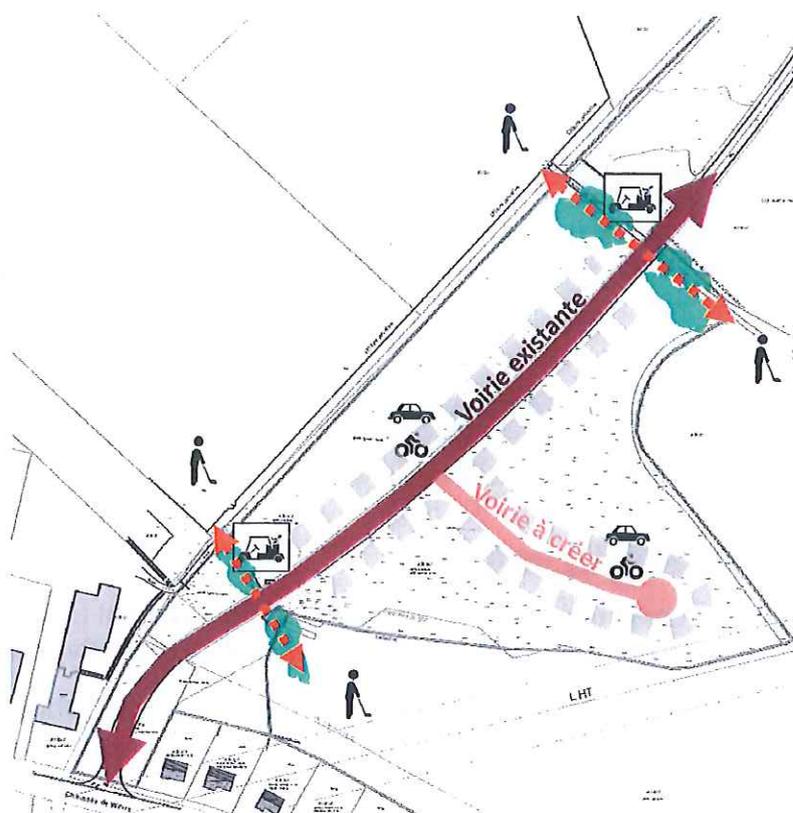
Les options d'aménagement relatives aux transports découlent de celles du RUE. Les différentes voiries sont hiérarchisées et les aménagements sont tels qu'ils permettent la cohabitation entre les déplacements motorisés et les modes doux.

Le projet s'implante d'une part le long de la voirie principale existante, rue du Cerisier (voie récemment édifiée, reliant la chaussée de Wavre et la ferme-château de Naxhelet) et d'autre part, le long d'une voirie de desserte locale (à créer) greffée à la précédente et se terminant en placette.

Les aménagements de la voirie principale ont été réalisés de manière à modérer la vitesse automobile, notamment grâce à des dispositifs ralentisseurs.

La voirie de desserte locale doit limiter leur vitesse à 30 km/h.

Toutes les voiries sont aménagées de manière à garantir la circulation des véhicules d'urgence et de service.



Des sentiers sont aménagés pour la traversée des golfeurs. Ces croisements sont aménagés en espaces partagés et verdurisés.

STATIONNEMENT

Pour l'ensemble du quartier, il est prévu deux emplacements de parking par logement (en avant cours privative sous la forme de car-port ou encore de garage intégré à l'habitation).

En plus de ces deux places, des emplacements pour visiteurs sont ménagés en tenant compte d'une norme de 0,5 véhicule par logement.

En cas de profession libérale, 3 emplacements supplémentaires sont prévus par cabinet professionnel.

Les emplacements sont spécifiés sur chaque demande de permis d'urbanisme.

2.4 Options d'aménagement relatives à l'urbanisme et l'architecture

Le projet prévoit la construction de 25 maisons. Elles s'implantent en ordre semi-ouvert le long de la voirie principale récemment édifiée (rue du Cerisier) et de la nouvelle rue perpendiculaire. Les profondeurs des parcelles sont souvent généreuses. Ces profondeurs créent une « distance tampon » qui permet l'intimité et la sécurité des habitations vis-à-vis des golfeurs.

2.4.1 Implantation

Les parcelles de terrains sont de largeurs, de profondeurs et de surfaces variées afin de répondre aux différents types de demandes, mais aussi d'inclure une variété de composition des abords et des séquences visuelles.

Les maisons sont de type quatre façades ou jointives via une des limites mitoyennes latérales.

Elles s'implantent en léger recul (maximum 6 mètres) de la voirie.

Le volume principal est compris au sein de la zone constructible inscrite au plan d'occupation projetée. Il s'implante sur le front de bâtisse obligatoire.

Si les constructions ne sont pas établies en mitoyenneté :

- il est prévu un dégagement latéral minimum de 4 m entre la limite mitoyenne et le pignon le plus proche de celle-ci ;
- il est veillé à laisser des vues dégagées. On évitera de « meubler » (hauts murs, hautes haies, grands arbres,...) les espaces interstitiels⁴.

2.4.2 Style architectural

Le projet vise la construction de bâtiments présentant une composition architecturale de qualité. Les nouveaux bâtiments s'inscrivent harmonieusement dans le paysage bâti et non bâti. Les teintes et matériaux sont harmonisés à l'échelle du périmètre.

2.4.3 Gabarits et typologies de toitures

Au sein de la zone de construction résidentielle, le volume principal des habitations unifamiliales présente un gabarit de type R+1+T. Les toitures sont plates ou à deux versants.

Les hauteurs sous corniche et les pentes de toiture⁵ sont sensiblement identiques au sein d'un groupe de maisons (semi-)mitoyennes.

⁴ Voir Options d'aménagement relatives au paysage.

⁵ Dans le cas de deux volumes à toitures à versant. La règle de la pente identique n'est bien entendu pas d'application si une maison à toiture plate est mitoyenne à une maison à toitures à versants.

2.5 Options d'aménagement relatives au paysage et aux espaces verts

PAYSAGE

Le projet se présente comme une « dorsale » bâtie et verdoyante autour des terrains du golf de Naxhelet. Les zones résidentielles sont traversées par les sentiers privés qui relient les différents trous du parcours de golf.

Aux extrémités du périmètre, les points de traversée des joueurs de golf sont des espaces dégagés créant des ouvertures visuelles vers le golf. La végétation y est fournie mais basse.

Les dégagements de 8 m entre les maisons non-mitoyennes maintiennent également des ouvertures paysagères vers le golf ainsi que vers les vallées de la Mehaigne et de la Meuse.

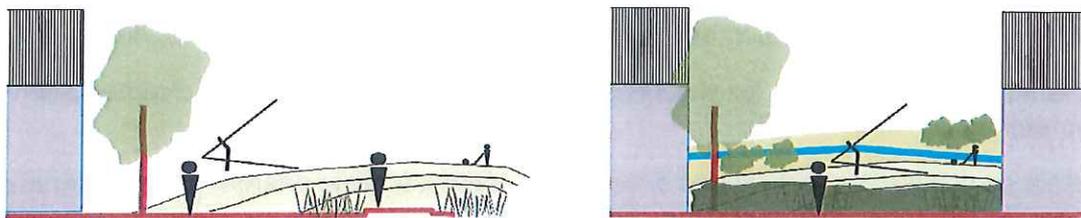


Figure 2 : Schéma options relatives aux paysage et espaces verts (extrémités du périmètre-dessin 1- et dégagement de minimum 8 m entre les maisons –dessin 2-).

Le nouveau quartier fait l'objet de plantations, tant dans les espaces extérieurs privés que dans les espaces publics (zone d'espace vert).

Les plantations (arbres et haies) doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti et de structuration de l'espace. Elles favorisent une meilleure biodiversité et contribuent à renforcer le réseau écologique local.

Pour atteindre ces objectifs, la constitution d'une haie vive présentant un mélange de minimum 3 essences feuillues indigènes locales, de préférence mellifères, est obligatoire au niveau de la limite parcellaire arrière (fond de jardin).⁶

Les haies vives d'essences indigènes feuillues sont privilégiées par rapport aux clôtures au niveau des autres limites parcellaires. La plantation de résineux en alignement est quant à elle interdite.

Les distances de plantation suivent les règles édictées dans le RCU.

La plantation d'espèce invasive est interdite. Ces plantes sont supprimées immédiatement en cas de développement spontané.

⁶ Ces plantations forment également un écran protecteur entre les habitations et le golf. L'aspect sécurisé (balles de golf qui pourraient se perdre dans les jardins) doit être une priorité, sans pour autant empêcher que des vues soient possibles depuis les parcelles privées vers le parcours de golf.

2.6 Options d'aménagement relatives aux économies d'énergie

Les constructions respectent les normes en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis, mais des efforts supplémentaires en matière d'économies d'énergie seront privilégiés. Une attention particulière doit dès lors être portée sur :

- le degré d'isolation des bâtiments et leur inertie thermique ;
- le choix des matériaux (inertie, production d'énergie grise faible, etc.) ;
- l'efficacité des systèmes de chauffage et de ventilation (chauffage par le sol, panneaux thermiques, panneaux photovoltaïques, cogénération, géothermie, etc.).

L'éventuelle mitoyenneté est préférentiellement assurée par les volumes chauffés.

La végétation haute tige est plantée de manière à limiter les ombres portées sur les habitations projetées sauf si cette végétation est destinée à maîtriser le risque de surchauffe.

Dans la mesure du possible, les stations d'épuration ne nécessitant pas d'alimentation électrique seront retenues (voir aussi 2.7).

Les espaces publics sont aménagés avec des matériaux à faible énergie grise (matériaux locaux).

L'éclairage public est conçu en évitant d'éclairer les façades privées et les espaces verts et aura recours aux technologies économes en énergie (ampoules led, système de régulation de la quantité de lumière émise en fonction de l'intensité de passage).

2.7 Options d'aménagement relatives aux infrastructures et réseaux techniques

Toute installation technique (voirie ou équipement) est étudiée afin d'éviter les nuisances (acoustique, olfactives, paysagères, d'ombrage,...) pour les riverains.

Les différents espaces publics et équipements sont créés pour l'ensemble du site et sont conçus dans la perspective de l'aménagement. Les réseaux techniques sont enterrés, à l'exception des éventuels mobiliers ou édicules techniques qui ne pourraient être implantés qu'en surface pour des raisons techniques.

Une cabine électrique est prévue au sein du périmètre accessible depuis la voirie. Elle est localisée en fonction du phasage et des contraintes techniques des sociétés gestionnaires. Elle s'implante avec discrétion dans le cadre paysager.

La gestion des eaux est réalisée par le biais d'un égouttage unitaire avec station d'épuration individuelle pour les habitations.

Les eaux seront évacuées et stockées dans les noues et bassins présents au niveau du golf. Le trop plein rejoint la chaussée de Wavre de manière gravitaire.

Une tranchée est mise à disposition pour les différents concessionnaires.

Les maisons, logements collectifs et équipements publics disposent de citernes d'eau de pluie (individuelles ou partagées). Les trop-pleins des citernes sont acheminés vers des noues d'infiltration, bassin d'orage et égouts en voirie, récoltant également les eaux des voiries et des espaces publics.

Partie 3 : OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

L'option architecturale d'ensemble est traduite graphiquement sur les planches suivantes :

PUR 2-02 : Occupation projetée

Plan d'occupation projetée

PUR 2-03 : Plan masse

Plan masse indicatif

Vue 3D

Les chiffres-clés de la phase 1A du projet sont :

Surface de la zone résidentielle	5550 m ²
Surface de la zone d'avant cours	2575 m ²
Surface de jardins	19.450 m ²
Surface de voirie	6020 m ²
Surface des zones de stationnement hors voirie	170 m ²
Surface de la zone d'espace vert	5150 m ²
Surface de la zone de réservation pour équipement technique	1150 m ²
Nombre de maisons	25 m
Surface totale phase 1A	38.757 m ²
Densité brute	6,45 log/ha
Surface nette	29.857 m ²
Densité nette	8,30 log/ha

**Partie 4 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX
CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS**



4.1 Zone résidentielle (10.1)

4.1.1 Destination

Cette zone est réservée à l'habitat et aux professions libérales (ou assimilées), exercées par l'habitant, pour autant que ces dernières n'exploitent pas plus du tiers du volume total du bâtiment. Seuls les lots n°3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 25 peuvent accueillir une profession libérale⁷.

Dans tous les cas, les constructions seront conçues de manière à ce que la reconversion du bâtiment à l'usage exclusif du logement soit aisée.

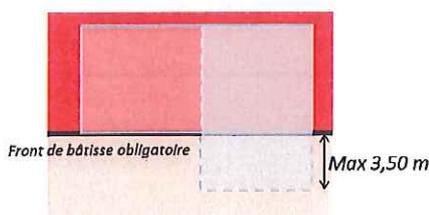
Les parties non bâties sont assimilées, selon la situation, à la zone de jardins (30.1) ou à la zone d'avant-cours (20.1).

4.1.2 Implantation- Gabarits

GABARITS :

La profondeur du volume principal est limitée à 12 mètres lorsque le faîte⁸ est parallèle à la voirie.

Un volume en porte-à-faux ou un volume secondaire peut déborder de la zone définie: maximum 3,50 mètres vers l'avant, en zone d'avant cours).



LIMITES ARRIERES :

Le recul du volume principal par rapport aux limites de fond de parcelle est de minimum 10 m.

VOLUME(S) SECONDAIRE(S) :

Le(s) volume(s) secondaire(s) doit(en)t s'articuler au volume principal sans détériorer le caractère dominant de celui-ci. L'articulation est réalisée en développement longitudinal ou en développement transversal.

Le volume principal forme avec le(s) volume(s) secondaire(s) une composition volumétrique d'ensemble réalisée soit par un groupement de volumes secondaires accolés, soit par l'articulation de volumes simples distincts (distants de moins de 5 m) reliés par un artifice architectural ou végétal (murs, haies, plantations, etc).

VOLUME(S) ANNEXE(S) :

Sauf impossibilité découlant de la profondeur de la parcelle, le(s) volume(s) annexe(s) éventuel(s) est (sont) implanté(s) au-delà du volume principal, à plus de 15 m⁹. Il(s) est (sont) intégré(s) au site par des plantations et par le traitement des abords.

⁷ En effet, ce sont les seuls lots capables de respecter l'option qui prévoit 3 emplacements supplémentaires pour l'accueil de la clientèle/ clientèle.

⁸ Ou la plus grande longueur, dans le cadre d'une toiture plate

⁹ Les lots n°13 et 14 doivent donc prévoir d'intégrer leur espace en matériel de jardin et autres sous forme de volume secondaire.

GARAGE, STATIONNEMENT ET LOCAL POUBELLES :

La façade avant d'un local poubelles, d'un garage (accolé au volume principal ou non) et l'intégralité des espaces de stationnement et car-port ne peuvent être implantés au-delà de la limite arrière du volume principal et des volumes principaux des propriétés voisines.

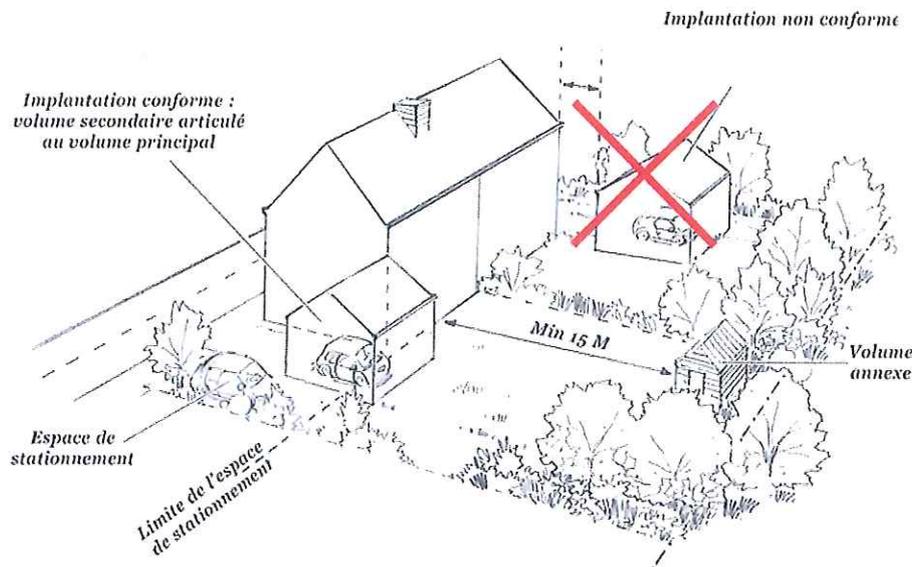


Figure 3 : illustration issue du règlement communal de Wanze

4.1.2.1 Superficie

L'emprise occupée par l'ensemble des constructions (équipements enterrés non compris) est de maximum 150 m² majorés de 5 % de la superficie constructible de la parcelle.

VOLUME(S) SECONDAIRE(S)

Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol de l'ensemble des volumes secondaires ne peut excéder 80 % de l'emprise au sol du ou des volumes principaux.

Dans le cas d'une transformation, la superficie au sol de l'ensemble des volumes secondaires ne peut excéder 100% de l'emprise au sol du ou des volumes principaux; 150% si l'emprise au sol du volume principal est inférieure à 80 m².

VOLUME ANNEXE

Un volume annexe de moins de 12 m² utilisé comme abri de jardin est toléré sans restriction (ni d'implantation, de matériaux, de façades, de pente de toiture, ...) pour autant qu'il soit situé à l'arrière du volume principal et à plus de 2 m des limites de propriétés. L'ensemble de ce volume (toiture et parois verticales extérieures) est traité avec sobriété (pas de teinte criarde, une seule tonalité en façade, pas d'assemblage de matériaux de récupération).

GARAGE

La superficie d'un garage non intégré au volume principal est limitée à 45 m²

ESPACES VERTS

La superficie occupée par les espaces verts et jardins représente au moins 60% de la superficie constructible de la propriété.

4.1.2.2 Relief - Niveaux

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords sont réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant.

La modification du relief du sol aux abords des constructions ne peut excéder en moyenne 40 cm.

Une modification de relief du sol aux abords des constructions peut être portée à 80 cm en moyenne dans le cas de terrains dont la pente est supérieure à 15%.

Le choix de l'implantation des volumes est dicté par la configuration du terrain et s'inspire des types d'implantations traditionnelles adoptées en pareil cas dans la région.

Que le niveau du terrain soit en contre-haut de la voirie ou en contre-bas, l'éventuel garage est au niveau de la voirie. Une différence de 25 cm est tolérée. Les pièces de séjour sont, quant à elles, au niveau du jardin.

L'accès carrossable à la voirie présente une rampe de 4 % maximum sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement. Les modifications de relief du sol strictement nécessaires à l'accès carrossable sont tolérées même si elles excèdent les hauteurs citées dans les paragraphes précédents. Toutefois, dans tous les cas, le choix de l'implantation du garage est dicté par la nécessité d'éviter tout déblai ou remblai intempestif.

Le niveau existant du terrain n'est pas modifié à moins d'1 m des limites latérales et à moins de 5 m des limites de fond de parcelle.

4.1.3 Gabarit

Le volume est simple et massif.

Le plan du volume principal s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport du mur gouttereau au pignon est compris entre 1,2 et 2,5.

La hauteur sous gouttière de la façade avant du volume principal est comprise entre 5 m et 7 m. (minimum deux niveaux de baies sous gouttière).

La hauteur du faîtage d'un volume principal ne peut dépasser 12 m.

La différence de hauteur sous gouttière entre volumes principaux établis sur parcelles contigües est de moins d'1,5 m en façade avant.

Les volumes implantés sur un même lot (ou en configuration de semi-mitoyenneté) doivent s'agencer de manière orthogonale entre eux.

Un évidement de la volumétrie d'une façade est admis. Les angles sont toutefois marqués.

Les éventuelles excroissances en façade sont limitées à maximum 1,5 m en partant de la façade. Elles ne sont présentes que sur maximum deux façades.

TOITURE

Les toitures sont :

- à deux versants de même inclinaison et de même longueur (les toitures à un seul versant sont admises pour les volumes secondaires), avec une pente comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale
- plates

Les toitures plates sont également admises pour :

- les volumes secondaires accolés latéralement ou à l'arrière du volume principal.
- comme éléments de jonction ou d'articulation entre deux ou plusieurs volumes à toiture à versants.

Les brisis, les toitures à croupettes et les toitures courbes ne sont pas admises (y compris pour les frontons) ;

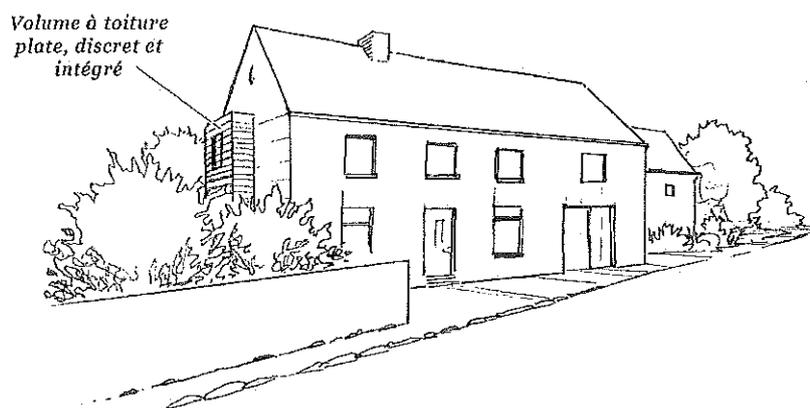


Figure 4 : illustration issue du règlement communal de Wanze

Si un volume secondaire présente une toiture à versant comme son volume principal, alors l'inclinaison de ses versants est identique à celles des versants du volume principal.

Le faîte des toitures en pente est toujours parallèle à la plus grande longueur du bâtiment. Il est horizontal.

Les débordements de toiture sur les pignons sont réduits à l'épaisseur d'une planche de rive. Les débordements de toiture sur les murs gouttereaux sont réduits au maximum : 10 cm (gouttière non comprise) sont tolérés.

Les bas des versants sont munis d'une gouttière pendante, d'une gouttière rampante dite « chéneau ardennais » ou d'un chéneau intégré.

Les éléments saillants en toiture (lucarnes) ne sont pas autorisés.

Les fenêtres de toiture ou les verrières sont situées dans le plan de la toiture. Les fenêtres d'un même versant sont positionnées dans un même alignement horizontal. La superficie totale des fenêtres d'un versant de toiture ne peut excéder 1/10 de la superficie totale du versant considéré. Une verrière intégrée dans le plan de la toiture doit être d'un seul tenant et sa surface totale ne peut excéder 2/10 ème de la surface totale de la toiture.

Les découpes dans le volume de la toiture ne sont pas autorisées.

CHEMINEE & CONDUITS D'EVACUATION

Les souches de cheminée et/ou les conduits d'évacuation sont réduits en nombre et sont situées à proximité du faîtage (moitié supérieure du plan de toiture). Les parois des souches de cheminée et /ou des conduits d'évacuation sont toujours verticaux.

La hauteur de la souche de cheminée et/ou du conduit d'évacuation (en ce compris les accessoires, aspirateurs, mitrons,...) ne dépasse pas de plus de 70 cm le niveau du faîte.

Aucun conduit de fumée ou de gaz brûlé ne peut déboucher sur la voie publique.

Toutefois, des conduits d'évacuation en façade peuvent être autorisés si le combustible est le gaz et si le système d'évacuation alimente un système d'évacuation/alimentation fermé dit « à ventouse ». Les systèmes de ventouses apparaissant en façade doivent être discrets et de teinte s'intégrant au contexte.

Lorsqu'elle débouche à moins de 2,20 m au-dessus du sol à un endroit accessible, l'évacuation est obligatoirement munie d'un système de protection adéquat.

Les conduits en saillies sont interdits sur les façades orientées vers la rue³³ et sur tout mur gouttereau.

4.1.4 Façades

Chaque façade est composée en vue de former un ensemble cohérent en conservant le caractère simple, compact et massif du volume.

Les façades sont constituées de faces verticales.

Les baies sont ordonnées en répétition rythmée.

La façade avant comporte minimum deux niveaux de baies. Les murs orbes entre le niveau supérieur de la baie la plus haute et le niveau inférieur de la gouttière ne dépassent pas 1 m.

Les baies des façades orientées vers la rue sont rectangulaires, à dominante verticale. Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes.

Les bandeaux vitrés horizontaux et les baies horizontales de petites dimensions sont admis en partie supérieure des murs gouttereaux, immédiatement sous la gouttière pour les bandeaux. Les grandes baies pour garages sont admises en rez-de-chaussée sous réserve qu'elles s'intègrent dans une composition générale simple et équilibrée des façades.

Lorsqu'une porte de garage est intégrée dans le volume principal, la largeur de sa baie ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade dans laquelle elle est comprise.

4.1.5 Matériaux

Dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme, les autorités communales se réservent le droit d'exiger le dépôt, dans les locaux de l'administration, d'échantillons des matériaux de façade et de toiture projetés. Les autorités communales se réservent aussi le droit de refuser un matériau nouveau si celui-ci, par sa texture, sa tonalité, tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ou d'interdire un matériau dont la pérennité ne serait pas garantie.

MATERIAUX DE FAÇADE

A l'exception des encadrements des baies (lesquels sont, le cas échéant, entièrement en briques, entièrement en pierres calcaires taillées, ou entièrement en béton architectural ton gris clair) et des soubassements (pierres taillées ou moellons), deux matériaux de parement différents en texture ou en tonalité sont autorisés pour la réalisation de l'ensemble des façades de chaque volume (3 matériaux pour l'ensemble des volumes principaux, secondaires et annexes de la propriété).

Le choix et la teinte des matériaux sont effectués au sein d'une gamme très restreinte choisi pour l'entièreté du périmètre.

Les matériaux de parement sont choisis parmi les suivants :

- la brique de ton rouge-brun foncé fidèle aux échantillons chromatiques ci-dessous, y compris en ce qui concerne les joints foncés.

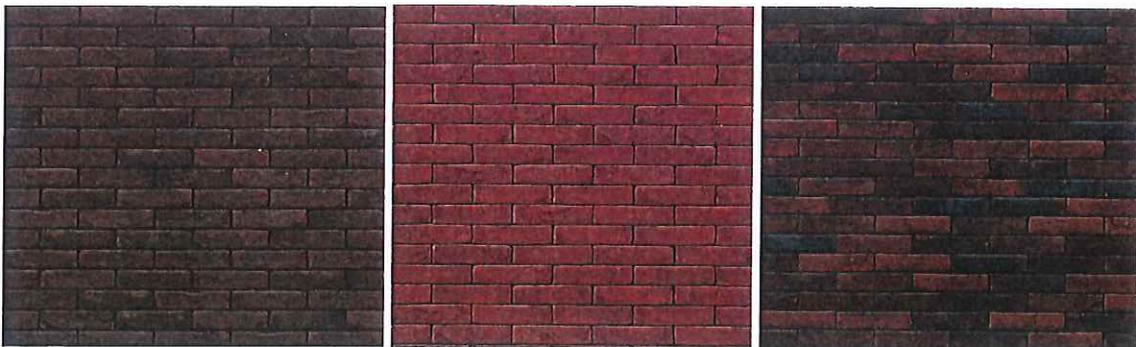


Figure 5: briques Nelissen, modèles ETNA, AUBERGINE ou BRAVO

- l'enduit de teinte claire ;

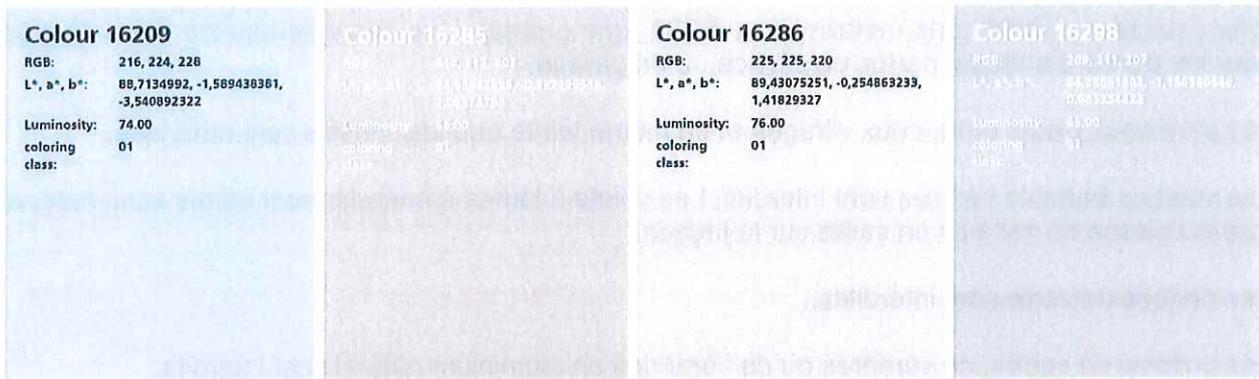


Figure 6: enduit STO, 16209, 16285, 16286, 16298

- les bardages en cèdre équarri (hauteur maximale d'un module : 70 mm) de teinte naturelle ou pré-grisée avec appareillage régulier (horizontal ou vertical);

Le matériau utilisé pour d'éventuelle(s) excroissance(s) en façade est considéré comme un matériau secondaire.

Le verre incolore et les matières synthétiques -transparentes ou translucides- sont autorisés pour les parois verticales des vérandas et des serres (hors restriction du nombre de matériaux par propriété).

JOINTS

Les types de joints autorisés sont les gris moyen à gris foncé. Les teintes claires (blanc, beige, jaune,...) qui contrastent avec celles du matériau de parement et les teintes ton sur ton sont proscrites.

MATERIAUX DE TOITURES

La couverture de tous les versants des toitures d'un volume principal et de ses volumes secondaires est réalisée avec un seul matériau (sauf pour les volumes à toit plat).

Le matériau utilisé pour la couverture des toitures à versant est l'ardoise de ton gris foncé, en référence au contexte bâti.

Les matériaux utilisés sont teintés dans la masse.

Les toitures plates sont réalisées en matériaux asphaltiques ou plastiques (gris foncés), en empièvements gris-beige ou en toiture végétale. Les rives latérales ainsi que les rives d'égout sont toujours sobres et sans complication.

RIVES

Les rives latérales ainsi que les rives d'égout sont toujours sobres et sans complication.

MENUISERIES DES PORTES ET DES FENETRES

Les menuiseries sont toujours sobres et sans complication. Elles constituent un élément secondaire dans la perception de la façade.

Les vitrages sont incolores, transparents ou translucides pour l'ensemble des baies. Les vitrages à protection solaire sont cependant autorisés. L'utilisation de verre miroir ou réfléchissant est interdite.

Une même tonalité est utilisée pour l'ensemble des menuiseries d'un même volume. Elle est choisie parmi les teintes suivantes : P701 (gris clair), P723 (gris béton), P732 (gris gravier), P737 (gris poussière), P906 (gris métallisé) ou P739 (gris quartz). Une seconde tonalité est autorisée pour les portes d'entrées, portes de service ou de garage.

Les panneaux pleins entre deux vitrages et de même teinte que les châssis sont autorisés.

Les volets à battants factices sont interdits. Les volets à lames à enrouler sont admis sous réserve que le caisson ne soit pas en saillie sur la façade.

Les briques de verre sont interdites.

Les châssis de serres, de verrières ou de vérandas en aluminium naturel sont interdits.

Les matériaux de structure des fenêtres de toitures sont de teinte foncée.

4.1.6 Extension et réaffectation des maisons

D'éventuelles extensions aux maisons pourront être envisagées (agrandissement du volume principal, nouveau volume secondaire). Elles devront rester le cas échéant à l'intérieur de la zone de bâtisse définie pour chaque parcelle et respecter les dispositions du présent document.

L'ajout de volume secondaire très vitré de type « jardin d'hiver » ou véranda ne pourra être envisagé que s'il s'intègre parfaitement à l'architecture du volume principal (pas de toiture à faible inclinaison, pas de couverture en polycarbonate, pas de menuiserie extérieure de teinte différente de celles du volume principal,....).

La réaffectation des maisons à d'autres fins est exclue : seul un usage professionnel partiel du rez-de-chaussée est envisageable (professions libérales ou prestataires de service relevant du secteur tertiaire).

4.1.7 Enseignes et dispositifs de publicité

La pose d'enseigne ou de dispositif de publicité est interdite.

L'application d'une plaque sobre renseignant une profession libérale ou de service est toutefois tolérée aux conditions suivantes :

- elle ne dépasse pas le niveau des linteaux des baies du rez-de-chaussée
- elle présente une surface maximale de 0,5 m².

4.2 Zone d'avant-cours (20.1)

Cette zone est traitée de manière préférentielle comme une zone de jardins s'ouvrant sur le domaine public. L'avant des parcelles (limite des propriétés privées côté rue + avant-cours) n'est pas clôturé.

REVETEMENTS DE SOL

L'avant-cour est dédiée au parcage et à la plantation de végétation de taille basse. Les surfaces imperméables sont limitées au maximum (espaces de parking et allées situés devant une porte de garage ou d'entrée).

Les allées, emplacements de stationnement, sentiers et escaliers éventuels sont aménagés à l'aide de dalles alvéolaires, de bordures et/ou de pas japonais de teinte grisâtre, avec dans tous

les cas le même objectif : intégrer ces éléments minéraux dans le gazon et/ou les plantes couvre-sol (objectif de minimiser l'imperméabilisation de la parcelle).

Les chromatiques des matériaux de sol s'harmoniseront avec celles des matériaux d'élévation et de l'espace public.

EDICULES AUX ABORDS DES LOGEMENTS

Les boîtes aux lettres et armoires/ coffrets techniques s'intègrent et présentent des formes et chromatiques similaires à celle de l'habitation correspondante.

Zone de cours et jardins (30.1)

Les limites entre le golf et les parcelles habitables ne sont pas « tirées au cordeau » : de multiples ruptures d'alignement permettent de générer une transition plus douce entre le terrain de golf et les jardins privés.

La matérialisation du caractère privé d'une parcelle se réalise par:

- une clôture composée de piquet de bois reliés par deux à trois éléments horizontaux de même essence ou par une série de fils ou par un treillis galvanisé (ou combinaison clôture + treillis);
- une haie (charme, hêtre, troène, aubépine, symphorine ou combinaison de ces essences). Les clôtures constituées d'une haie doublée d'un treillis sur poteaux de bois, de fer ou de béton sont admises.



Figure 7: clôture en bois

Figure 8: clôture en bois et treillis

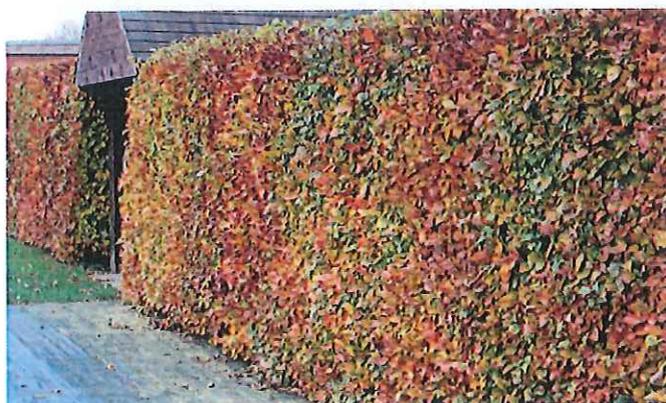


Figure 9: haie de hêtre en saison automnale

Figure 10: haie de charme en saison estivale

L'avant des parcelles (limite des propriétés privées côté rue + avant-cours) n'est pas clôturé. Les propriétaires qui souhaitent fermer leur jardin font placer une clôture de part et d'autre de la façade arrière de leur habitation ou au droit de la mi-profondeur des pignons de leur habitation.

La haie se trouve nécessairement du côté extérieur pour les limites « avant » et arrière (côté rue et côté golf) ainsi que pour les limites latérales de propriété jouxtant le golf. Dans les autres cas, en limite latérale de propriété, la haie est mitoyenne.

La hauteur maximale totale des clôtures et haies est de 1,8 m.

Une solution plus subtile pour marquer la séparation entre deux propriétés peut être mise en œuvre en appliquant le principe du ha-ha (aussi appelé saut de loup), c'est-à-dire en combinant une dépression et une rehausse de terrain. Cette possibilité alternative occupe une plus grande emprise au sol qu'une clôture, mais elle offre la possibilité de ne pas interrompre le continuum visuel du jardin privé et du golf.

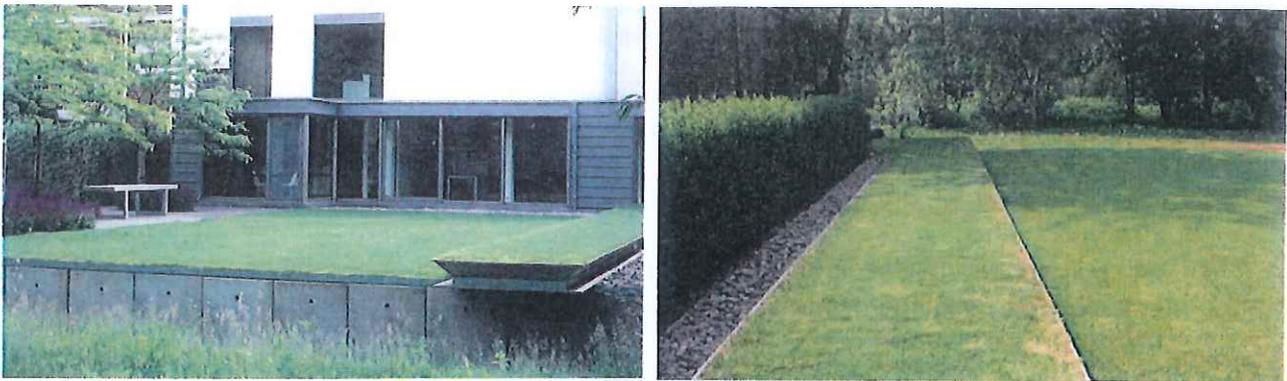
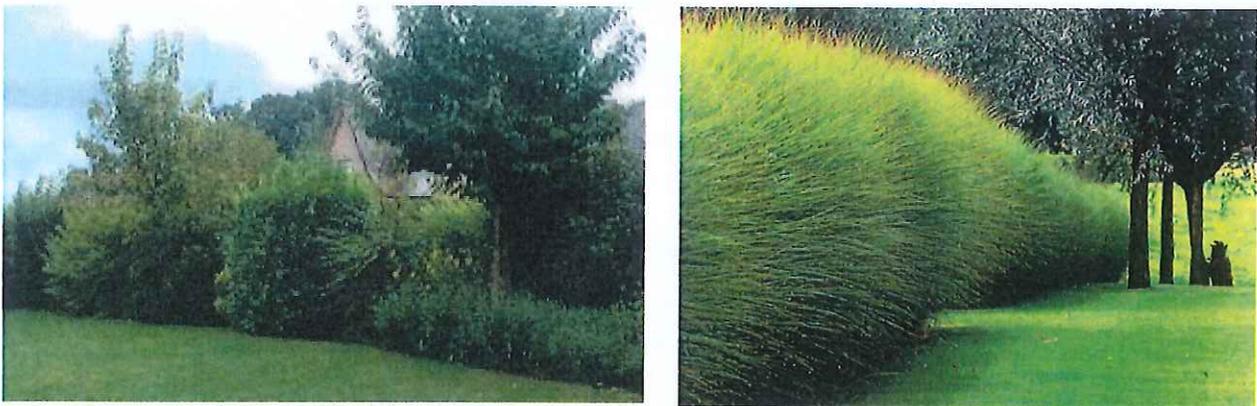


Figure 11: application du principe du ha-ha : à gauche, vue depuis le fond de propriété, à droite vue depuis l'habitation (source : Ars horti, Hemiksem)

Les autres plantations (arbres haute tige, massifs) sont constituées principalement avec des essences locales (chêne, hêtre, frêne, érable, merisier, platane, tilleul, sorbier, robinier, aulne, orme, marronnier, peuplier et saule pour les haute tige, cornouiller, viorne, amélanchier, groseillier, framboisier, mûrier, houx, aubépine, buis pour les massifs). Toute parcelle de plus de 15 ares compte au moins un arbre fruitier (pommier, poirier, prunier, cerisier, noisetier, noyer).



Les éléments de soutènement en bois sont autorisés ainsi que les éléments de petites dimensions en béton préfabriqué de ton gris (rondins,...).

Les autorités communales se réservent le droit d'exiger le dépôt, dans les locaux de l'administration communale, d'échantillons des matériaux de clôtures projetés.

Dans la zone de cours et jardins, sont admis, à 2 mètres minimum des limites parcellaires :

- la réalisation de mares et pièces d'eau ornementales d'une surface maximale de 15 m² ;
- le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges et feux ouverts ;

- la réalisation d'une piscine à l'air libre, d'une surface maximale de 75 m², pour autant que sa partie à l'air libre ne dépasse pas 15 cm de hauteur ; Les revêtements d'étanchéité (communément appelé « liner ») de ton bleu azur et blanc sont proscrits.
- un abri de jardin ou une serre avec une surface au sol maximale de 12 m².

Les aménagements respectent le relief naturel du sol et les éventuelles différences de niveau ne dépassent pas 50 cm.

4.3 Zone de voirie (40.1) et de stationnement (40.2)

Cette zone est destinée à accueillir les axes de communication permettant la desserte locale du nouveau quartier.

Le stationnement est autorisé le long de l'axe principal. Il est longitudinal et en alternance au sein de la nouvelle voirie perpendiculaire. Ceux-ci sont délimités par des clous au niveau de leur revêtement ; ces emplacements de stationnement ont une largeur minimale de 2 mètres et une longueur minimale de 6 mètres.

L'extrémité de la rue en cul de sac est aménagée de telle manière que les véhicules de secours et d'entretiens puissent effectuer leur demi-tour.

Un trottoir est aménagé de part et d'autre de la zone de voirie, avec une largeur minimale d'1,5 mètre. Il est en pavés de béton.

4.4 Zone d'espace vert (50.1)

Les espaces verts sont aménagés de manière à demander peu d'entretien en comprenant majoritairement des espaces enherbés à faucher (type prairies), des essences à croissance lente et éventuellement plantés d'arbres fruitiers au bénéfice de tous.

Les arbres et les buissons à planter sont sélectionnés parmi une gamme de variétés feuillue régionales (voir annexe 3 du Règlement communal d'urbanisme de Wanze).

La plantation de résineux en alignement y est interdite.

Au sein de la zone sont également autorisés :

- le mobilier d'agrément tel que banc, table,... y compris le mobilier fixé au sol ;
- les modules de jeux (faits de matériaux durables dans le temps) ;
- les aménagements au sol par du revêtement perméable : gravier, dolomie, pavé drainant,... pour autant qu'ils ne couvrent pas plus de 20% de la zone.
-

4.5 Zone de réservation pour équipement technique (60.1)

Cette zone est destinée aux équipements techniques (cabines, conduites, canalisations, câbles aériens...) avec une marge de sécurité le cas échéant.

Pour les cabines éventuelles, les prescriptions relatives aux matériaux de la zone résidentielle (voir 4.1.5) sont d'application.