

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

La zone de cour ouverte est réalisée en stricte continuité avec la voirie (le plus souvent sur toute sa longueur) de manière à créer une perception visuelle continue entre la voirie et les constructions.

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. 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.

5.1.3.2. 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). Toutefois, les haies situées à front de voirie au niveau des ouvertures paysagères sont limitées à une hauteur de maximum 1,00 m.

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.

5.1.3.3. 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, 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, Ronce bleue, Saule blanc, Saule des vanniers, 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.

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

5.1.3.4. 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 (obligatoire pour la zone de construction 10) ou en fond de parcelle, à deux mètres de la limite arrière 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 sont autorisés dans cet abri.

5.1.3.5. 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.

5.1.3.6. Muret de soutènement

Les murets délimitant la zone de cour ouverte et la zone de jardin sont construits en pierres 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 pentes asymétriques sont obligatoires pour les zones de construction 4, 5, 6, 10 et 11. 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, 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 :

Pour les zones de construction 1, 2, 3 et 12 :

- En pierres du pays (calcaire givétien) posées à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton gris clair.
- En bardage en bois en mixité avec la pierre. La proportion de bois ne doit pas dépasser 30 %.

Pour les autres zones de construction :

- En pierres du pays (calcaire givétien) posées à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton gris clair.
- En maçonnerie avec joints légèrement rentrants de ton gris clair.
- En bardage en bois en mixité avec la pierre. La proportion de bois ne doit pas dépasser 30 %.

Façades des volumes secondaires

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

- En zinc pour une expression architecturale contemporaine.
- En bardage bois.
- 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 seront réalisés en pierre de taille naturelle dit « petit granit ».

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 (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 faitages, arêtiers 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 faîte. 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. Gestion de l'eau

5.3.1.1. 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.

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.

5.3.2. 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).

5.3.3. 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.

5.3.4. 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.

5.3.5. Zone de prévention éloignée de captage (II b)

Les futurs constructeurs doivent répondre aux prescriptions fixées par les articles R.168 à R.170 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, plus particulièrement :

- les puits perdants sont interdits.
- les récipients aériens ou situés en cave d'hydrocarbures liquides d'un volume supérieur à 500 litres sont placés dans des cuvettes de rétention étanches de capacité suffisante pour empêcher tout rejet liquide ;

- les récipients enterrés d'hydrocarbures liquides sont munis d'une double enveloppe dont l'étanchéité peut être contrôlée pour s'assurer de l'absence de tout rejet.

Dressé à Bertrix, le 10 août 2016



Pour IMPACT, Dominique PAJOT