

Commune de Flémalle



## Plan Communal d'Aménagement

### « Mons-Lez-Liège »

(Révision des PCA n°5 et n°2A, 2B, 2C)

# OPTIONS D'AMENAGEMENT ET PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

2013



agora

**agora**  
ETUDES

Rue Montagne aux Angés, 26  
B - 1081 Bruxelles  
T. +32 2 779 13 55  
F. +32 2 779 22 75  
agora@agora-urba.be  
www.agora-urba.be

PROVINCE DE LIEGE  
COMMUNE DE FLEMALLE  
PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT  
DIT « MONS-LEZ-LIEGE »  
(Révision des PCA n°5 et n°2A, 2B, 2C)

**OPTIONS D'AMENAGEMENT  
ET  
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du.....

Par ordonnance

Le secrétaire

Le Bourgmestre

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public du.....au.....

Par le collège

Le secrétaire

Le Bourgmestre

u et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du.....

Par ordonnance

Le secrétaire

Le Bourgmestre

Ont participé à l'élaboration de ce dossier :

**Serge Peeters** – Administrateur – Chef de projets

- Architecte - Institut Supérieur d'Architecture Victor Horta, Bruxelles - 1989
- DES en Art de Bâtir (option rénovation urbaine et rurale) - ULB - 1999
- Enseignant à l'Institut Supérieur d'Architecture Victor Horta
- Collaborateur industriel dans le service BATir, faculté polytechnique de l'Université Libre de Bruxelles (depuis 2006) - Construction, architecture et urbanisme

**François-Xavier Van Maele** – Chef de projets

- Architecte – Saint-Luc, Bruxelles – 2007
- Coordinateur de la sécurité et de la santé sur les chantiers temporaires ou mobiles – La Cambre – Université de Liège – 2007
- Master complémentaire en Urbanisme et Aménagement du Territoire – ULB – IUAT - 2010

**Jérémie Dupon** – chargé d'études

- Master complémentaire en urbanisme et aménagement du territoire (ULB, 2012)
- Architecte - Institut Supérieur d'Architecture Victor Horta (ULB, 2009)

# Table des matières.

<b>1 Définitions</b>	<b>7</b>
<b>2 Options d'aménagement</b>	<b>9</b>
Orientation générale	10
Choix urbanistiques	10
<b>1. Options relatives à l'économie d'énergie et aux transports</b>	<b>11</b>
1.1 Densité/mitoyennetés	11
1.2 Panneaux solaires	11
1.3 Orientation des bâtiments	11
<b>2. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques</b>	<b>11</b>
2.1 Voirie et espaces publics	11
2.2 Stationnement	11
2.3 Egouttage collectif	12
<b>3. Options relatives au paysage</b>	<b>13</b>
3.1 Implantation des bâtiments et ouvertures visuelles	13
3.2 Fermeture des perspectives	14
3.3 Unité dans les grands principes de constructions	14
<b>4. Options relatives à l'urbanisme et à l'architecture</b>	<b>16</b>
4.1 Constructions résidentielles en ordre continu (zone 1)	16
4.2 Construction résidentielle en ordre ouvert et/ou semi-continu (zone 2)	17
4.3 Construction annexe (zone 3)	18
4.4 Construction à destination sportive, religieuse et scolaire (zone 5)	18
4.5 Zone de recul (zone 7)	18
<b>5. Options relatives aux espaces verts</b>	<b>19</b>
5.1 Cours et jardins (zone 4)	19
5.2 Espace vert et parc (zone 6)	19
<b>6. Options relatives au développement durable</b>	<b>20</b>
<b>4 Prescriptions urbanistiques</b>	<b>23</b>
4.1 Champ d'application	23
4.2 Prescriptions générales	23
Lotissements existants	23
Stationnement	23
<b>5 Construction résidentielle en ordre continu (zone 1)</b>	<b>24</b>
5.1 L'affectation détaillée	24
5.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions	24
<b>6 Construction résidentielle en ordre ouvert et/ou semi-continu (zone 2)</b>	<b>25</b>
6.1 L'affectation détaillée	25

6.2	Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions -----	25
6.3	Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords -----	26
<b>7</b>	<b><i>Construction annexe (zone 3)</i></b> -----	<b>27</b>
7.1	L'affectation détaillée -----	27
7.2	Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions -----	27
<b>8</b>	<b><i>Cours et jardins (zone 4)</i></b> -----	<b>28</b>
<b>9</b>	<b><i>Construction à destination sportive, religieuse et scolaire (zone 5)</i></b> <b>29</b>	
<b>10</b>	<b><i>Espace vert et de parc (zone 6)</i></b> -----	<b>30</b>
<b>11</b>	<b><i>Zone de recul (zone 7)</i></b> -----	<b>31</b>
<b>12</b>	<b><i>Zone agricole (zone 8)</i></b> -----	<b>32</b>
<b>13</b>	<b><i>Voiries (zone 9)</i></b> -----	<b>33</b>
13.1	L'affectation détaillée -----	33
13.2	Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions -----	33
<b>14</b>	<b><i>Piétonnier (zone 10)</i></b> -----	<b>34</b>
14.1	L'affectation détaillée -----	34
14.2	Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions -----	34
<b>15</b>	<b><i>Zone d'extraction (zone 11)</i></b> -----	<b>35</b>

# 1 Définitions

Alignement	Limite séparative du domaine public et des propriétés privées riveraines.
Densité nette	Nombre de logements divisé par la superficie des parcelles sur lesquelles ils s'implantent (logements par hectare). La superficie des espaces publics et parcelles non affectées au logement n'entre pas en compte dans ce calcul.
Élévation	Toute paroi verticale délimitant un volume.
Espace-rue	Espace contenu entre les façades à rue des constructions situées le long de la voirie et le plan formé par la voirie et les zones de recul qui la bordent
Façade à rue	Ensemble des élévations d'un même volume orientées vers la rue.
Façade présentant des décrochements	Façade composée d'au moins 2 élévations situées dans des plans différents.
Hauteur au faîte	<p>Dans la zone de construction, la hauteur au faîte est la dimension dans le sens vertical entre le faîte de la toiture et le niveau de la zone de recul mise à niveau avec la voirie.</p> <p>Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de la zone de recul est le niveau moyen de cette zone au droit du volume concerné.</p> <p>Dans la zone de cours et jardin, la hauteur au faîte est la dimension dans le sens vertical entre le point bas de la construction et le faîte de la toiture.</p>
Hauteur sous gouttière	<p>Dans la zone de construction, la hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre la gouttière de toiture et le niveau de la zone de recul mise à niveau avec la voirie.</p> <p>Pour une implantation sur un terrain en déclivité, le niveau de la zone de recul est le niveau moyen de cette zone au droit du volume concerné.</p> <p>Dans la zone de cours et jardin, la hauteur sous gouttière est la dimension dans le sens vertical entre le point bas de la construction et la gouttière de toiture.</p>
Le front de bâtisse	<p>Il correspond à la limite entre la zone de recul et les zones de construction. Si la zone de recul n'existe pas, le front de bâtisse correspond dès lors à la limite entre la zone de voiries et les zones de construction.</p> <p>Il n'englobe pas les loggias, bretèches, bow-windows, balcons, et les limites extrêmes des constructions oriels et saillies ponctuelles diverses.</p>
Implantation d'un volume avec une marge de recul par rapport au front de bâtisse obligatoire	Implantation d'un volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade à rue s'inscrivent dans le plan vertical dressé parallèlement au front de bâtisse obligatoire à une distance correspondant à la marge de recul.

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.
Implantation d'un volume sur le front de bâtisse obligatoire (sur l'alignement)	Implantation d'un volume de manière à ce qu'une des élévations de la façade à rue s'inscrivent dans le plan vertical dressé au droit du front de bâtisse obligatoire (sur l'alignement).
Longueur de pente	Dimension d'un versant de toiture mesurée dans le sens de la pente entre le faîte de la toiture et la gouttière présentant le plus long développement.
Marge de recul	Distance horizontale entre un volume et le front de bâtisse obligatoire.
Marge de recul latéral	Distance horizontale entre un volume et la limite latérale de la parcelle.
Mitoyenneté	Limite contiguë à deux propriétés.
Profondeur	Dimension d'un volume mesurée perpendiculairement au front de bâtisse obligatoire.
Volume annexe	Toute construction non attenante au volume principal ou à un volume secondaire, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faîte et sous gouttières respectivement inférieurs à ceux du volume principal.
Volume principal	Toute construction possédant un faîte de toiture à un même niveau et constituant le volume le plus important.
Volume secondaire	Toute construction attenante au volume principal, implantée sur un même fond et présentant un niveau au faîte et sous gouttières respectivement inférieurs à ceux du volume principal.

---

Le présent plan communal d'aménagement se compose de :

- Inventaire de situation existante de fait et de droit ;
- Atlas Cartographique ;
- Reportage photographique ;
- Plan des affectations ;
- Options d'Aménagement et des prescriptions urbanistiques.



## 2 Options d'aménagement

Les présentes options complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement et les présentes options, les mesures les plus restrictives sont d'application.

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du présent plan communal d'aménagement pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

Les présentes options ne dérogent pas aux règlements et aux instructions diverses et légales en vigueur.






A l'exception des options du présent plan relatives notamment à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, les réglementations concernant les caractéristiques des constructions et de leurs abords, les normes d'habitabilité des logements, les chantiers, l'aménagement de la voirie, sont d'application.

Sans préjudice de la conformité avec les options en vigueur, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme à l'observation de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux, l'esthétique et l'intégration au site et au bâti existant, ainsi qu'à préserver ou reconstituer des éléments de végétation.

Les bâtiments existants dont les implantations et/ou les affectations légalement autorisées et/ou licites ne correspondant pas aux options du présent Plan peuvent être maintenus pour autant qu'ils restent dans leur gabarit existant avant l'élaboration du Plan et que cette affectation soit continue dans le temps.

## Orientation générale

Le présent plan communal d'aménagement comporte les zones d'affectations suivantes, reprises dans les prescriptions graphiques :

Zones d'affectations	
	Zone de construction résidentielle en ordre continu
	Zone de construction résidentielle en ordre ouvert et/ou semi-continu
	Zone de construction annexe
	Zone de cours et jardins
	Zone à destination sportive, religieuse et scolaire
	Zone d'espace vert et de parc
	Zone de recul
	Zone agricole
	Zone de voiries
	Zone de piétonnier
	Zone d'extraction
	Accès piéton à garantir

## Choix urbanistiques

La conception du plan des affectations et du texte des options d'aménagement et des prescriptions urbanistiques s'appuie sur les principes suivant :

- intégration de l'urbanisation dans le réseau de voiries et dans le contexte bâti existants ;
- mise en place d'un réseau d'espaces publics structurants ;
- diversité des ambiances dans les espaces publics ;
- création d'un paysage bâti homogène ;
- protection des espaces naturels.

## 1. Options relatives à l'économie d'énergie et aux transports

### 1.1 Densité/mitoyennetés

La densité est adaptée de manière à réduire en nombre les constructions isolées. La localisation du site par rapport au reste de l'agglomération et le réseau des sentiers facilite les déplacements non motorisés (voir option n°2.1).

L'habitat est en majeure partie de type continu ou semi-continu. La mitoyenneté se fait par les volumes principaux afin de réduire les pertes énergétiques.

### 1.2 Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques et thermiques sont autorisés uniquement sur les toitures des bâtiments et leur intégration est assurée tant au niveau de leur teinte que de leur implantation.

### 1.3 Orientation des bâtiments

L'orientation des bâtiments doit permettre un bon ensoleillement sans toutefois compromettre la conception urbanistique.

## 2. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

### 2.1 Voirie et espaces publics

Le quartier est structuré par un réseau hiérarchisé de voiries et de sentiers délimitant des îlots.

La voirie principale à double sens assure la liaison entre le site et les quartiers voisins.

Les voiries secondaires, à double ou à simple sens, accueillent uniquement la circulation de desserte locale. Les voiries ne sont pas en cul-de-sac.

Ces différentes voiries s'élargissent pour former des places ou des placettes. Afin de renforcer leur rôle social, les places et placettes sont aménagés essentiellement en vue de leur utilisation par les piétons.

Les sentiers destinés exclusivement aux circulations lentes forment des raccourcis.

La voirie principale, la place et les placettes, sont plantés d'arbres à haute tige choisis parmi les essences régionales.

Garantir le cheminement naturel du piéton afin d'apporter une porosité piétonne au sein de l'espace vert.

### 2.2 Stationnement

Les garages seront soit inscrits dans le volume principal, soit accolés au volume principal par leur plus grande longueur.

Un seul accès véhicule sur la voirie est autorisé par immeuble.

Il n'est pas autorisé dans la zone de cours et jardins.

D'une manière générale, en ce qui concerne les garages ou les emplacements de parkings, la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 et les circulaires subséquentes sont d'application. Les rampes éventuelles auront une inclinaison maximum de 4% sur les 5 premiers mètres et 12% maximum pour les garages souterrains. Les rampes montantes auront une pente maximum de 12%.

1,5 places de parking par logement doit être prévues pour toute nouvelle construction d'immeubles à appartements.

### **2.3 Egouttage collectif**

Tous les réseaux techniques (électricité, téléphone, télédistribution...) sont enterrés.

### 3. Options relatives au paysage

#### 3.1 Implantation des bâtiments et ouvertures visuelles

Certains volumes sont obligatoirement implantés sur l'alignement et perpendiculairement à celui-ci soit pour encadrer l'entrée des rues et des sentiers, soit pour en resserrer l'espace.

Les limites extrêmes des constructions seront éloignées de 3 mètres au minimum des limites parcellaires, sauf en cas de mitoyenneté. Les distances aux limites sont toujours prises en mètres, perpendiculairement aux limites parcellaires.

Les abords doivent présenter un caractère d'agrément pour les immeubles avoisinants.

Les clôtures seront réalisées suivant un des types ci-après :

Aux endroits où les zones de cours et jardins ou les zones de recul sont en contact avec le domaine public, les clôtures seront constituées de haies à feuillage persistant ou semi persistant de 1.80 m de hauteur maximum, dissimulant éventuellement un treillis protecteur laissant le passage libre de la petite faune.

Entre les zones de recul et le domaine privé, ainsi qu'entre les parcelles privées, les clôtures seront réalisées comme décrit ci-dessus. Elles seront implantées sur la limite mitoyenne.

Dans le cas de clôtures réalisées entre une parcelle privée et le domaine public, la clôture devra être en recul de 0,60 m par rapport au domaine public. Dans ce cas, les clôtures pourront éventuellement être réalisées au moyen de murets dans le même matériau que le bâtiment principal.

Les pilastres et barrières éventuels ne pourront excéder une hauteur de 1.80m. Ces hauteurs seront considérées par rapport au point haut du trottoir.

La construction de murs de jardin de hauteur supérieure à 1,80 mètre ou la pose de panneaux de bois, est strictement interdite. Le caractère aveugle des limites de propriété est interdit.

D'une manière générale, les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des éléments végétaux indigènes de qualité équivalente.

Les arbres existants non remarquables peuvent être abattus et doivent être remplacés par un nouveau plant d'essence indigène, de taille minimale 18/20 (circonférence du tronc à 1m50 du sol, en cm) et de même valeur biologique.

L'abattage d'arbre remarquable devra être justifié par un motif phytosanitaire démontrant un dépérissement prononcé de l'arbre ou un risque avéré pour la sécurité.

L'arbre abattu devra être remplacé par un arbre capable de présenter, au terme de son développement, des caractéristiques identiques (hauteur, diamètre, circonférence, port).

Aucune construction ne peut être effectuée dans l'emprise de la couronne des arbres remarquables.

La création de relief, d'escaliers, de mares et de tout autre élément de composition des jardins privés peut également être autorisée dans les « zones au-delà de la

limite de construction » pour autant que les raccords aux propriétés voisines soient traités sans aucune modification sur une largeur contiguë de minimum 1m.

Quelques constructions isolées sont prévues (sur les bords de grandes parcelles) de façon à dégager des séquences non bâties le long des rues permettant de dégager des vues à travers un ou plusieurs îlots.

### **3.2 Fermeture des perspectives**

A l'exception des ouvertures visuelles faites en direction des espaces verts, les perspectives visuelles dans l'axe des voiries doivent être refermées par du bâti.

### **3.3 Unité dans les grands principes de constructions**

Les grandes orientations en matière architecturales, les types de toitures, les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène.

Les panneaux de publicités commerciales sont interdits. Seuls sont autorisés les inscriptions, forme, image ou ensemble de celles-ci apposé sur un immeuble et relatif à une activité qui s'y exerce.

Les équipements techniques tels que cheminées, bouches d'aération et d'évacuation, locaux techniques, cages d'ascenseur, etc. doivent obligatoirement être intégrés à la typologie et à l'architecture du bâtiment.

Les lucarnes, châssis obliques, verrières ou équivalents sont autorisés.

Par lucarnes et pignons, il faut entendre les constructions en saillie sur les versants des toitures. Ces saillies sont autorisées aux conditions suivantes :

Hauteur maximum: 2 mètres par rapport au versant de la toiture ;

Distance minimum par rapport aux axes mitoyens: 1 mètre ;

Largeur maximum: 2/3 de la largeur de la façade.

La pente des toits plats ne peut pas excéder les 5%. La hauteur maximale de l'acrotère ceinturant le toit plat ne peut dépasser 50 cm.

Les antennes paraboliques ou autres doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. L'installation de celles-ci ne devra avoir aucun impact vis-à-vis de l'aspect paysager.

Les revêtements des façades sont réalisés en matériaux de qualité.

Les façades seront revêtues de matériaux de parement à l'exclusion des matériaux suivants : la tôle ondulée, le PVC, l'étanchéité bitumineuse

Les bétons bruts de décoffrage, pour autant qu'il ne soit pas fait usage de coffrages spéciaux ou de béton spécialement traité.

Le nombre de coloris différents admis pour chaque construction est limité à six.

Toutes les parties visibles d'un même bâtiment seront construites dans les mêmes matériaux que la façade principale et composées comme un tout.

Tout mur mitoyen devenu façade par la suite d'une démolition ou d'une construction devra être traité de manière à sauvegarder le bon aménagement des lieux et être revêtu de matériaux de parement à l'exclusion des matériaux précités.

Une seule espèce de couverture sera exigée par groupe de constructions contiguës formant un même bloc de bâtiments. Le faitage supérieur des toitures à versants sera parallèle à l'axe de la chaussée.

Toute construction édifiée contre un bâtiment existant devra obligatoirement adopter le même genre de couverture que la construction voisine. En cas de types de toiture différents, la préférence sera donnée à la toiture-terrasse.

Les façades à rue des immeubles seront pourvues d'une corniche, gouttière ou couronnement. La saillie maximum par rapport au plan de la façade sera de 50 cm maximum. Une même saillie principale est exigée pour deux bâtiments contigus.

## 4. Options relatives à l'urbanisme et à l'architecture

### 4.1 Constructions résidentielles en ordre continu (zone 1)

#### 4.1.1. Affectations

Ces zones sont affectées aux logements groupés de minimum deux habitations attenantes. Cette zone est réservée à des constructions à usage d'habitations unifamiliales. Cette zone est réservée à des constructions à usage d'habitations unifamiliales.

#### 4.1.2. Densité

La densité nette de logements est de minimum 50 logements à l'hectare.

#### 4.1.3. Parti urbanistique et architectural

Les constructions sont jointives et forment un ensemble continu.

#### 4.1.4. Implantation

Toutes les nouvelles constructions seront édifiées en ordre continu et au front de bâtisse. Ils peuvent cependant présenter des décrochements. Un tiers de la façade du volume principal peut être en recul par rapport au front de bâtisse.

#### 4.1.5. Modifications du relief du sol

Celles-ci sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

Les bassins fluctuant<sup>1</sup> et les noues sont autorisés.

#### 4.1.6. Volumétrie

Pour toute la zone de construction résidentielle en ordre continu, le gabarit est limité à R+2+T. C'est à dire un rez-de-chaussée augmenté de deux niveaux et ensuite de la toiture.

Les constructions peuvent avoir des toitures à versants ou plates.

Les volumes principaux nettement en rupture d'échelle par rapport aux constructions voisines, c'est-à-dire dont la hauteur sous corniche dépasse d'un niveau un volume principal contigu, sont interdites.

Toutefois, des volumes ou édifices abritant des fonctions publiques ou communautaires ou encore présentant une valeur symbolique pourront, par dérogation, avoir une hauteur plus importante en vue d'un effet de repère visuel. De même, des implantations de ces volumes en recul pourront être admises, à condition que la perspective visuelle continue de la rue soit assurée par un ou plusieurs volumes bâtis ou par des éléments de clôture architecturés et que ces implantations s'intègrent au contexte bâti.

Les volumes secondaires et annexes ont une hauteur distinctement inférieure à celle des volumes principaux. La profondeur des volumes ne peut dépasser les zones capables représentées au plan des affectations.

Autour des places et placettes, les toitures des volumes principaux sont d'un type identique.

#### 4.1.7. Matériaux

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène. Les matériaux ont des teintes compatibles par groupe de constructions.

Autour des places et placettes, les matériaux visibles depuis l'espace publics présentent une unité de teinte.

---

<sup>1</sup> Bassin d'orage paysager



Pour les toitures à versants, les matériaux interdits sont la tôle ondulée, le PVC, l'étanchéité bitumineuse.

Pour les toitures plates, il est conseillé de recouvrir les matériaux synthétiques d'une toiture verdurisée.

Les châssis en bois, aluminium, acier et P.V.C. sont autorisés. Tout autre matériau sera soumis aux mesures particulières de publicité.

## **4.2 Construction résidentielle en ordre ouvert et/ou semi-continu (zone 2)**

### **4.2.1. Affectations**

Ces zones sont affectées aux logements résidentiels dont l'implantation est indépendante de la structure du front bâti existant le long de la rue.

Ces zones sont caractérisées par une dominante de constructions non jointives ou groupées.

Ces zones sont réservées à des constructions à usage d'habitations unifamiliales.

### **4.2.2. Densité**

La densité nette de logements est de 40 à 60 logements à l'hectare.

### **4.2.3. Parti urbanistique et architectural**

Les constructions sont réalisées par groupe de deux ou trois habitations unifamiliales jointives.

### **4.2.4. Implantation**

Les volumes principaux sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire. Ils peuvent cependant présenter des décrochements.

L'implantation de toute nouvelle construction devra être justifiée par rapport à l'ensoleillement.

Au moins une façade sera parallèle à un côté de la parcelle.

Les volumes secondaires latéraux peuvent être implantés en recul.

### **4.2.5. Modifications du relief du sol**

Celles-ci sont réalisées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

Les bassins fluctuant<sup>2</sup> et les noues sont autorisés.

### **4.2.6. Volumétrie**

Pour toute la zone de construction résidentielle en ordre ouvert et/ou semi continu, le gabarit est limité à R+2+T. C'est à dire un rez-de-chaussée augmenté de deux niveaux et ensuite de la toiture.

La profondeur des volumes ne peut dépasser les zones capables représentées au plan des affectations.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux ne peut excéder un niveau.

Autour des places et placettes, les toitures des volumes principaux sont d'un type identique.

---

<sup>2</sup> Bassin d'orage paysager

Les constructions peuvent avoir des toitures à versants ou plates.

#### 4.2.7. Matériaux

Les matériaux sont choisis de façon à former un paysage bâti homogène. Les matériaux ont des teintes compatibles par groupe de constructions.

Autour des places et placettes, les matériaux visibles depuis l'espace public présentent une unité de teinte.

Pour les toitures à versants, les matériaux interdits sont la tôle ondulée, le PVC, l'étanchéité bitumineuse.

Pour les toitures plates, il est conseillé de recouvrir les matériaux synthétiques d'une toiture verdurisée.

Les châssis en bois, aluminium, acier et P.V.C. sont autorisés. Tout autre matériau sera soumis aux mesures particulières de publicité.

#### 4.3 Construction annexe (zone 3)

Cette zone est affectée à l'ensemble des locaux secondaires constituant une dépendance d'un bâtiment situé à front de voirie ou en recul.

#### 4.4 Construction à destination sportive, religieuse et scolaire (zone 5)

Cette zone est réservée à l'implantation de bâtiments et installations publics tels que équipements scolaires, sportifs, de culte reconnus et de morale laïque, bassins d'orage, et toutes constructions ou tout établissement d'intérêt communautaire.

Aucune habitation, hormis le logement d'un gérant ou concierge n'est autorisée dans la zone.

#### 4.5 Zone de recul (zone 7)

##### 4.5.1. Affectations

Ces zones sont réservées à l'aménagement de jardinets et aux accès aux bâtiments. Elles sont libres de toute construction.

##### 4.5.2. Aménagements

Il devra être ménagé, si le plan d'implantation le permet et à compter du front de bâtisse décrété au plan, une zone de recul de 5 mètres minimum.

Dans cette zone, toute construction dépassant le niveau du sol est interdite.

## 5. Options relatives aux espaces verts

### 5.1 Cours et jardins (zone 4)

#### 5.1.1. Affectations

Ces zones sont plantées. Elles visent au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

#### 5.1.2. Aménagements

Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément, de jeux ou de décoration sont autorisées.

Aucune construction en sous-sol n'est autorisée dans la zone de cours et jardins.

La plantation d'arbres et d'arbustes est autorisée dans tous les cas.

### 5.2 Espace vert et parc (zone 6)

#### 5.2.1. Affectations

Ces zones sont destinées à être aménagées en parc public.

#### 5.2.2. Aménagements

Sont autorisés tous dispositifs accessoires tels que : chemins d'accès, bancs, escaliers publics, garde-corps, monuments, abris publics et coins de repos, plantations décoratives, coins de jeux, etc... .

Sont interdit tous bâtiments ou constructions de caractère privé destinés à l'habitation ou à l'industrie (atelier, dépôt même à ciel ouvert, etc.).

## 6. Options relatives au développement durable

La commune souhaite réaliser un PCA visant également à encourager le développement durable.

Les options environnementales contenues dans le présent cahier sont indicatives, elles sont dépourvues de caractère réglementaire.

A cet égard, ces options s'inscrivent dans le cadre réglementaire fixé par le PCA et ne peuvent avoir pour objet de dénaturer l'une ou l'autre de ses dispositions. Il en est de même pour l'application des règlements régionaux ou communaux d'urbanisme.

1. Sans préjudice des dispositions légales en vigueur en la matière, notamment les dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments, les demandes de permis et certificat d'urbanisme et/ou de permis de lotir tenteront par des propositions particulières de rencontrer cet objectif de développement durable en se référant, par exemple, aux possibilités suivantes :

- Avant toute autre mesure s'inscrivant dans le développement durable, il sera préféré une bonne isolation des murs et de la toiture.
- Utilisation de matériaux de construction en fonction de leurs critères environnementaux : énergie grise (c-à-d. nécessaire à la fabrication d'un produit), pollutions consécutives aux modes de fabrication, durée de vie du matériau, possibilité de recyclage et recyclage effectif, etc.
- Utilisation de matériaux en façade avec un coefficient d'absorption acoustique et thermique élevé.
- Mise en œuvre de systèmes de production d'énergie les moins polluants possible.
- Utilisation, dans la mesure du possible et en fonction de l'ampleur du projet, de sources d'énergie à base de matières renouvelables (biomasse, etc.).
- Réalisation, dans la mesure du possible et en fonction de l'ampleur du projet, d'un système de cogénération et/ou d'un système centralisé de production de chaleur.
- La réutilisation de l'eau de pluie devra être pensée, à tout le moins, pour les usages domestiques, à savoir, pour les WC, l'arrosage du jardin, le lavage des sols et toutes autres utilisations extérieures (lavage de voiture, s'il existe un garage).
- Plantation en mitoyenneté dans les zones de cours et de jardins et/ou de recul, de haies composées d'espèces indigènes.
- L'aménagement des voiries privilégiera la mobilité non-motorisée par la création de dispositifs et d'aménagements visant la convivialité, le confort et la sécurité des piétons, cyclistes et PMR.

Cette liste doit être considérée comme exemplative et évolutive. Les propositions particulières envisagées devront tenir compte des évolutions législatives et scientifiques connues au moment de l'examen du projet faisant l'objet de la demande de certificat ou de permis.

2. Dans les nouvelles constructions ou annexes contiguës, les robinets extérieurs et situés dans le garage ainsi que l'eau des W.C. devront être alimentés par l'eau de pluie.

3. Le principe des toitures vertes extensives sera privilégié pour les toitures plates non accessibles en compatibilité avec la pose de panneaux solaires et leur accès pour entretien. Pour les toitures vertes extensives ou toitures végétales, la végétation devrait essentiellement être limitée aux mousses, aux sedums et aux épices.

Les caractéristiques suivantes de la toiture verte extensive seraient privilégiées :

- Épaisseur indicative des couches au-dessus de l'étanchéité : < 0,1m ;
- Charge permanente et poids propre approximatifs de la toiture verte (saturée) : 30 à 100 kg/m<sup>2</sup> ;
- Accessibilité : non, sauf aménagement supplémentaire ;
- Pente indicative usuelle du support : 2 à 5 % ;
- Entretien de la végétation : limité ;
- Réalisation aussi bien en rénovation qu'en bâtiment neuf.

4. L'établissement de composts individuels ou de quartier devrait également être favorisé afin de permettre le recyclage et la valorisation des déchets végétaux ainsi que des déchets organiques, en veillant à éviter les collets des arbres comme zone de compostage. L'utilisation de « compostière » devrait dès lors être favorisée.

5. Après avoir mis l'accent sur l'isolation thermique du bâtiment, toute nouvelle construction devrait tenter de mettre en œuvre l'utilisation de l'une ou l'autre des techniques suivantes :

- Des capteurs solaires (thermiques et ou photovoltaïques) intégrés en toiture ;
- De la biomasse (bois énergie, etc.) ;
- De la géothermie (pompe à chaleur, etc.).

Dans le cas de nouvelles constructions, une attention toute particulière sera apportée à l'intégration dans le paysage urbain des capteurs solaires (thermiques et/ou photovoltaïques).

6. Dans le cas de constructions existantes, il sera également important de procéder à l'évaluation de la faisabilité technique et économique des principes décrits ci-dessus. Cette évaluation devra en outre tenir compte de la nécessité, dans certains cas, de conserver les caractéristiques patrimoniales des constructions existantes tant du point de vue de la perception depuis l'espace public et tant du point de vue de la préservation du patrimoine environnant.

7. Dans le cas d'une demande de démolition, une analyse justifiant celle-ci devrait être fournie (rapport et plans, ainsi qu'un reportage photographique).

8. Sans préjudice de l'application des dispositions légales en vigueur en la matière, notamment les dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments, les rénovations importantes, c'est-à-dire celles affectant plus de 25% de la superficie de déperdition thermique du bâtiment et l'ensemble des surfaces plancher hors sol (sauf si ces transformations ne concernent que l'aspect visuel extérieur) et les nouvelles constructions devraient tendre vers une réalisation effectuée dans le respect des technologies les plus économes en énergie et ce, tenant compte de la situation existante des bâtiments.

9. L'accent devrait être mis, par priorité, sur l'isolation thermique afin de tendre vers un niveau K inférieur à 35.



## **4 Prescriptions urbanistiques**

### **4.1 Champ d'application**

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

Ces prescriptions se réfèrent aux indications graphiques du plan des affectations et en précisent les intentions.

### **4.2 Prescriptions générales**

#### **Lotissements existants**

Les prescriptions du présent P.C.A. ne sont pas applicables aux périmètres des lotissements dûment autorisés, non périmés et n'ayant pas perdu leur valeur réglementaire.

Dans ce cas, les prescriptions urbanistiques des permis de lotir restent intégralement d'application.

Cependant, les prescriptions du présent P.C.A. sont applicables à leurs modifications.

#### **Stationnement**

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

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

Le stationnement pour les bureaux et les immeubles à appartements est situé majoritairement dans l'enceinte des bâtiments.

## 5 Construction résidentielle en ordre continu (zone 1)

### 5.1 L'affectation détaillée

L'exercice de professions libérales, les exploitations commerciales ainsi que les exploitations artisanales dont le caractère ne peut nuire à la tranquillité du voisinage, sont autorisés. Ces exploitations devront toutefois faire l'objet d'une approbation préalable de l'administration communale.

Tout groupe d'habitations, nouveau ou existant, devra être achevé par des habitations de type trois façades.

### 5.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions

#### Implantation

Les parcelles à bâtir ne pourront en aucun cas avoir une profondeur supérieure à 15 mètres. Cependant, lorsque cela est renseigné sur les prescriptions graphiques, une zone d'annexes de 7,5 mètres de profondeur est autorisée pour des locaux secondaires constituant une dépendance d'un bâtiment situé à front de voirie ou en recul par rapport à celle-ci.

Les constructions contiguës à une rangée de maisons en lotissement fermé ou à une maison isolée sur trois faces devront obligatoirement être adossées à l'un des pignons en attente.

Les constructions isolées sont autorisées à condition d'être édifiées sur une parcelle de 12 mètres de largeur minimum à 3 mètres au moins des axes mitoyens latéraux. Les constructions devront avoir au moins 6 mètres de largeur.

#### Gabarits

Les constructions auront une hauteur maximale de 10.5 mètres sous corniche mesurée entre le bord supérieur de la corniche et le niveau moyen du trottoir.

La hauteur minimale sous corniche sera de 6 mètres.

#### Toitures

Type de toiture

Les toitures à versants doivent s'inscrire dans un gabarit de toiture limité par :

Un plan horizontal de base passant par la corniche;

Une pente maximale de 45° sur l'horizontale qui suit le profil des toitures à 2 versants des maisons mitoyennes;

Une ligne horizontale de faite parallèle à la façade à rue et située au maximum à 5,50 mètres au-dessus du plan horizontal de base.

La pente des toits plats ne peut pas excéder les 5%. La hauteur maximale de l'acrotère ceinturant le toit plat ne peut dépasser 50 cm.



## **6 Construction résidentielle en ordre ouvert et/ou semi-continu (zone 2)**

### **6.1 L'affectation détaillée**

L'exercice de professions libérales, les exploitations commerciales ainsi que les exploitations artisanales dont le caractère ne peut nuire à la tranquillité du voisinage, sont autorisés. Ces exploitations devront toutefois faire l'objet d'une approbation préalable de l'administration communale.

### **6.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions**

#### **Implantation**

Toute nouvelle construction, sur une parcelle déjà construite, devra être contiguë à la construction existante.

#### **Gabarits**

Les constructions auront une hauteur maximale de 10.5 mètres sous corniche mesurée entre le bord supérieur de la corniche et le niveau moyen trottoir.

La hauteur minimale sous corniche sera de 6 mètres.

Toute construction principale existante ne pourra avoir une annexe contiguë supérieure à 20% du bâtiment principal. Cette annexe contiguë devra être attenante par sa plus grande longueur au bâtiment existant.

#### **Toitures**

Type de toiture

Les toitures à versants doivent s'inscrire dans un gabarit de toiture limité par :

Un plan horizontal de base passant par la corniche;

Une pente maximale de 45° sur l'horizontale qui suit le profil des toitures à 2 versants des maisons mitoyennes;

Une ligne horizontale de faîte est située au maximum à 5,50 mètres au-dessus du plan horizontal de base.

La pente des toits plats ne peut pas excéder les 5%. La hauteur maximale de l'acrotère ceinturant le toit plat ne peut dépasser 50 cm. Ce type de toiture ne peut s'envisager que si le caractère dominant de la corniche est maintenu.

Une seule espèce de couverture sera exigée par groupe de constructions contiguës formant un même bloc de bâtiments.

### **6.3 Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords**

La création de terrasses pavées, de préférence perméables, et de cheminements est autorisée autour des constructions, sur une superficie de 80m<sup>2</sup> maximum, sans dépasser 50% de la parcelle.

Le solde de la parcelle est géré en pleine terre et planté.

Sont autorisés également les abris de jardins, à raison d'une cabane par parcelle, à condition que la superficie au sol de la cabane ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> et que sa hauteur au faîte soit inférieure à 3m.

Aucune construction en sous-sol n'est autorisée dans les espaces de jardins.

## **7 Construction annexe (zone 3)**

### **7.1 L'affectation détaillée**

Dans cette zone sont autorisées les constructions d'annexes à l'usage d'habitation ou à usage commercial ou artisanal qui ne sont ni dangereuse, ni incommodes, ni insalubres. Elles devront être approuvées préalablement par l'Administration Communale.

### **7.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions**

#### **Implantation et gabarits**

Ces annexes peuvent être autorisées que sur des parcelles ayant au moins 7 mètres de largeur entre axes mitoyens latéraux. Ces annexes ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades postérieures des corps des bâtiments principaux. L'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut, en aucun cas, être inférieur à 2,20 m. La construction ne peut avoir une hauteur de plus de 3,5 mètres au-dessus du niveau du pavement du rez-de-chaussée.

#### **Toitures**

Les toitures autorisées sont exclusivement des toitures plates, de préférence verdurisées. Un seul et même profil sera adopté pour toutes les corniches des annexes d'une même propriété.

#### **Abords**

Il est rappelé que, en ce qui concerne la construction des arrière-bâtiments, le règlement communal sur la bâtisse reste d'application.

## 8 Cours et jardins (zone 4)

### **Implantation et gabarits**

Concernant les abris de jardins, est autorisé, une cabane par parcelle, à condition que la superficie au sol de la cabane ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> et que sa hauteur au faite soit inférieure à 3m.

### **Esthétique des constructions**

Les abris de jardins devront être réalisés soit en bois, soit en matériaux similaires à la construction principale.

### **Abords**

La création de terrasses pavées, de préférence perméables, et de cheminements est autorisée autour des constructions, sur une superficie de 80m<sup>2</sup> maximum, sans dépasser 50% de la parcelle.

Le solde de la parcelle est géré en pleine terre et planté.

## 9 Construction à destination sportive, religieuse et scolaire (zone 5)

### **Implantation et gabarits**

La hauteur maximum des constructions dans cette zone est de 14 m sous corniche mesurée entre le bord supérieur de la corniche et le niveau moyen du trottoir.

### **Abords**

Sont autorisés tous dispositifs accessoires tels que chemins d'accès, escaliers, bancs, monuments, abris et coins de jeux, plantations décoratives, etc..

## 10 Espace vert et de parc (zone 6)

### Affectations et aménagement

La zone de parc public est exclusivement destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

Y sont autorisés les aménagements complémentaires destinés à des activités de loisirs, d'éducation et de détente liées à la vie en plein air ainsi que les installations sportives communautaires de plein air.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- la plantation d'arbres basse et haute tige principalement d'essence feuillue,
- les sentiers,
- les pièces d'eau,
- les constructions de petit gabarit destinées à abriter le matériel d'entretien,
- les pergolas, kiosques et abris de petites dimensions.

La circulation des véhicules ainsi que leur stationnement y est interdit.

### Modification du relief du sol

Aucune modification du relief du sol n'y est autorisée à l'exception des modifications nécessaires à l'aménagement d'aires de jeu ou de détente requérant une surface plane.

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

### Matériaux d'élévation

Le matériau de parement des constructions est exclusivement le bois.

### Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures est :

- l'ardoise naturelle,
- l'ardoise artificielle de teinte foncée.

### Clôtures

Les clôtures et haies de séparations peuvent être constituées :

- de haies vives d'essence régionale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- de fils ou de treillis, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## **11 Zone de recul (zone 7)**

La zone est réservée à la plantation d'arbustes, pelouses, plantes, fleurs, etc... La plantation d'arbres de plus de trois mètres à l'état adulte n'est pas permise.

Les zones de recul plantées peuvent être clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes.

Des bandes d'accès en dur pourront être aménagées dans la zone, ces bandes ne pourront toutefois excéder 60 % de la surface totale de la zone.

## 12 Zone agricole (zone 8)

Les prescriptions pour la zone agricole sont fixées par les dispositions de l'Art. 35 du CWATUPE :

« Art. 35. De la zone agricole.

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole. (Les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement solaire, sont exceptionnellement admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone – Décret du 22 mai 2008, art. 1er, al. 1er).

(Sont admises, en tant qu'activités accessoires à l'activité agricole, les unités de biométhanisation, pour autant qu'elles utilisent principalement des effluents d'élevage et résidus de culture issus d'une ou plusieurs exploitations agricoles – Décret du 30 avril 2009, art. 21, 1°).

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche (et les petits abris pour animaux – Décret-programme du 3 février 2005, art. 56) y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur et aux unités de biométhanisation – Décret du 30 avril 2009, art. 21, 3°) – Décret du 22 mai 2008, art. 1er, al. 2) ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent. »



## **13 Voiries (zone 9)**

### **13.1 L'affectation détaillée**

Ces zones sont affectées aux circulations de toute nature, ainsi qu'à leurs compléments naturels ou usuels. La voirie est destinée à recevoir tant la circulation automobile que la circulation piétonne et cycliste.

### **13.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions**

#### **Implantation et gabarits**

Dans la voirie sont compris : les trottoirs, les zones de parcage public, la voie carrossable, les plantations, l'éclairage, y compris leurs infrastructures, le mobilier urbain, les dispositifs de limitation de la vitesse, les emplacements pour vélos, etc.

La voirie peut faire l'objet d'un aménagement de type woonerf ou zone 20.

## **14 Piétonnier (zone 10)**

### **14.1 L'affectation détaillée**

Le PCA reprend plusieurs piétonnier. Ce sont soit des sentiers existants soit de nouveaux sentiers à créer. Ces sentiers sont destinés exclusivement aux circulations lentes et forment non seulement des raccourcis mais permettent également de se promener et d'observer l'importante faune et flore du site. Ces sentiers sont repris au plan des affectations.

Ces chemins sont prioritairement réservés aux piétons.

Les itinéraires cyclables y sont autorisés, sauf indication contraire, signalée sur le terrain.

En dehors des engins servant à la gestion du site ou des véhicules de services d'urgences, tout déplacement motorisé hors zone de voiries est interdit dans les zones de piétonnier.

### **14.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions**

#### **Implantation et gabarits**

La place V.Mottard est reprise en zone de piétonnier. Cette zone est destinée à accueillir des manifestations diverses et des terrasses d'HORECA. Cette place sera essentiellement minérale et pourra accueillir les zones de parking paysager, les plantations, l'éclairage, y compris leurs infrastructures, le mobilier urbain, les emplacements pour vélos.

## 15 Zone d'extraction (zone 11)

Les prescriptions pour la zone d'extraction sont fixées par les dispositions de l'Art. 32 du CWATUPE :

« Art. 32. (De la zone d'extraction. – Décret du 30 avril 2009, art. 18, 1°)

(La zone d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol, ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction.

Dans les zones ou parties de zone d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés à titre temporaire pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement.

(... – Abrogé par le décret-programme du 3 février 2005, art. 53).

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis (... – Décret du 30 avril 2009, art. 18, 2°) pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'exploitation l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation – Décret du 18 juillet 2002, art. 16). »