

2. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ACCOMPAGNANT LE PLAN DE DESTINATION DU P.C.A. DIT " TIENNE HUBAILLE ".

MESURES TRANSITOIRES :

1. Bâtiments existant à la date d'entrée en vigueur du P.C.A. :

Les bâtiments existants, non conformes aux présentes prescriptions pourront être maintenus. Seuls des travaux d'entretien ou d'aménagement y sont tolérés s'ils n'en modifient pas la destination d'origine et respectent les prescriptions qui suivent.

2. Lotissements existant :

À l'exception du lot n°6 du lotissement approuvé les 22/1/75, les dispositions des trois permis de lotir restent d'application. Les modifications des permis de lotir devront se conformer au présent P.C.A.

CHAMP D'APPLICATION :

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

Ces prescriptions se réfèrent aux indications graphiques du plan de destination et en précisent les intentions. En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et les prescriptions écrites, la prévalence est accordée à la partie graphique.

Toutefois la circulaire ministérielle 56-2 du 19 octobre 1970 reste d'application : " en cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, ce sont les mesures qui réalisent le mieux les objectifs du plan qui sont d'application ; en règle générale, ce sont les dispositions les plus restrictives ".

ARTICLE 1. LIMITES DU P.C.A. :

Elles délimitent la zone pour laquelle le plan de destination et les prescriptions urbanistiques sont fixés par le présent document.

ARTICLE 2. LIMITES DES PARCELLES CADASTRALES EXISTANTES :

Elles correspondent aux limites indiquées sur les documents cadastraux à la période d'élaboration du P.C.A., et figurent à titre indicatif sur le présent document.

ARTICLE 3. LIMITES DES VOIRIES EXISTANTES :

Elles correspondent aux limites indiquées sur les documents cadastraux à la période d'élaboration du P.C.A., et figurent à titre purement indicatif sur le présent document.

ARTICLE 4. BATI EXISTANT :

Il correspond aux constructions indiquées sur les documents cadastraux ou en construction à la période d'élaboration du P.C.A.

ARTICLE 5. LIMITES DES LOTISSEMENTS EXISTANTS :

Elles déterminent les périmètres dans lesquels les plans et les prescriptions urbanistiques reprises aux permis de lotir suivants restent d'application :

5 a. lotissement accordé le 11/12/1969, en bord du Charreau de Dréhance.

5 b. lotissement accordé le 22/01/1975, en bord de la rue du Castel, modifié par le présent PCA par la suppression du lot n°6 pour créer la voirie d'accès à la zone d'équipement communautaire prévue selon l'arrêté ministériel du 16 août 1999.

5 c. lotissement accordé le 15/06/90, en bord de la rue des Sorbiers.

En cas de modification des permis de lotir, les prescriptions urbanistiques du présent PCA seront d'application.

ARTICLE 6. ALIGNEMENT :

Il définit la limite entre le domaine public et le domaine privé.

ARTICLE 7. LIMITE D'AFFECTION DES ZONES :

Elle définit les limites des zones décrites aux articles suivants.

ARTICLE 8. FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE :

Il définit l'implantation de la façade principale.

ARTICLE 9. FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE SUR L'ALIGNEMENT :

Il définit l'implantation de la façade principale sur l'alignement décrit à l'article 6 et selon l'article 14b.

ARTICLE 10. LIMITE EXTRÊME DE LA ZONE DE BTISSE :

Elle définit la limite extrême de la zone réservée à la construction des bâtisses principales ou des annexes.

ARTICLE 11. NOUVELLE VOIRIE :

11. a. Voiries ordinaires : zone réservée à la création de voiries dont les profils de principe figurent au plan.

Les trottoirs seront revêtus soit

a. de pavés en pierre naturelle, en béton de teinte gris clair,

b. soit d'un hydrocarboné avec finition en graviers de grès ocre clair, avec teinte et format identiques aux trottoirs et chaussées autour des placettes pour l'ensemble de la zone couverte par le P.C.A.

La chaussée pourra être revêtue d'un hydrocarboné classique, teinte noire.

Les équipements d'eau, électricité, téléphone, télédistribution, égouttage, seront réalisés en souterrain. Les voiries et espaces publics seront pourvus d'un mobilier simple, esthétique et cohérent : éclairage, bancs, poubelles, bornes s'intégreront parfaitement à l'espace public et à l'environnement bâti, ils seront d'une même teinte pour l'ensemble du site (gris, vert foncé ou bleu foncé)

Les voiries et espaces publics seront adaptés aux personnes à mobilité réduite : trottoirs, traversées de voiries, revêtements et accès aux bâtiments,

Les plantations seront toujours d'essence locale.

11. b. Voirie piétonne : sentier réservé à la circulation piétonne, revêtement de type perméable type pavés sur sable, dolomie, gravier ou cendrée. Concerne le sentier de la petite Gemlenne , N° 28.

11. c. Placettes : celles-ci seront réalisées avec des matériaux similaires aux trottoirs pour les chaussées les traversant qui seront légèrement surélevées au niveau du trottoir afin de créer un effet de ralentissement de la circulation ; à ces endroits, la limite entre la chaussée et le trottoir sera marquée par une simple bordure surbaissée dont la hauteur ne dépassera pas 3 cm ou par le filet d'eau.

Les parties des placettes non réservées à la circulation seront traitées en espaces verts, engazonnés et plantés d'arbres à hautes tiges d'essences locales et plantations diverses. Un maximum de 60 % pourra être affecté au parking.

ARTICLE 12. VOIRIE EXISTANTE :

Zone réservée à la voirie existant à élargir à 5 m, soit 2,50 m de part et d'autre de l'axe existant, conformément à la demande du service d'incendie. Concerne le Tienne

Hubaille face à la zone d'équipement communautaire, la rue du Castel, le Charreau de Dréhance et la rue des Sorbiers.

ARTICLE 13. ZONE DE CONSTRUCTION :

a. Destination :

Zone réservée à l'habitat et son (ses) annexe (s), aux commerces et services de proximité, professions libérales et bureaux pour autant que la construction contienne le logement de l'exploitant.

Les établissements liés à des activités susceptibles d'occasionner des nuisances au voisinage sont interdites.

La construction d'annexes y est autorisée pour autant que celles-ci soient attenantes à la construction principale ou s'implantent sur une limite parcellaire, respectent les limites de la zone de bâtisse et contribuent à renforcer la mitoyenneté.

b. Implantation :

L'implantation des constructions et l'aménagement des abords respecteront le relief du sol de manière à limiter au maximum les déblais et remblais.

Le rez-de-chaussée et le garage ne pourront pas être situés sous le niveau du trottoir.

Le volume principal sera implanté sur le front de bâtisse obligatoire ainsi que sur l'alignement pour les constructions concernées.

L'accès aux constructions se fera au niveau de la rue, y compris pour les garages. La pente entre la voirie et l'entrée des constructions ne pourra être supérieure à 5 %. Les accès en tranchée ou en promontoire sont interdits.

Les constructions voisines seront jumelées, sauf dans le cas où la zone de construction est isolée.

Autour des placettes, la mitoyenneté sera privilégiée soit par les constructions principales, soit par les annexes de manière à obtenir une continuité bâtie.

Toute construction principale respectera les principes d'implantation sur le front de bâtisse obligatoire et, dans les cas de mitoyenneté, également sur une limite latérale de la parcelle.

Les annexes seront implantées soit sur le front de bâtisse, soit en recul de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors du trottoir.

c. Gabarit :

Volume simple dont le plan s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport façade-pignon sera compris entre 1,2 et 1,8.

La hauteur mesurée entre le niveau moyen du terrain au front de bâtisse et la gouttière sera comprise entre 3,70m et 5,50m. La hauteur sous gouttière sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans la toiture, et au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans la toiture.

Les constructions principales auront une toiture dont le sens du faîtage figure au plan, à deux versants droits de pente semblable comprise entre 35° et 45°, et de même longueur de pente.

La pente des toitures sera identique pour les constructions mitoyennes.

Les toitures ne comprendront ni débordement, ni élément saillant.

Les souches de cheminée seront situées à proximité du faîtage.

Les annexes auront une toiture semblable à celle de la construction principale, de même pente ; le faîtage pourra toutefois être parallèle ou perpendiculaire à celle-ci parallèle à la plus grande dimension. Les annexes couvertes d'une simple pente adossée au pignon du bâtiment principal sont autorisées.

d. Façades :

L'ensemble des ouvertures sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

Toutes les façades latérales et arrières présenteront par leur composition et les matériaux utilisés, une cohérence avec la façade principale. Pour les bâtiments mitoyens ou groupés, les matériaux de parement seront identiques pour toutes les façades et toitures.

Matériaux autorisés pour les parements de façades :

Ils seront identiques par groupes de bâtiments se touchant. Le premier bâtiment construit constituera la référence obligatoire pour les matériaux de parement de l'ensemble des constructions du groupe.

Ils seront choisis dans la palette suivante :

- les matériaux s'apparentant par leur aspect et leur texture aux matériaux traditionnels locaux, comme la pierre calcaire ;
- les maçonneries de teinte gris clair à gris moyen mises en œuvre à l'aide de briques ou blocs de béton de parement ; les crépis à grain fin (les crépis à relief ou motifs sont exclus) ;
- la brique recouverte d'enduit ou badigeon de teinte blanc cassé, ocre clair, gris rosé ou gris clair.
- La brique de terre cuite de teinte claire, ocre rosé, gris rose.
- Les matériaux contemporains suivants pour autant qu'ils s'harmonisent parfaitement au bâti traditionnel et renforcent la qualité d'une expression architecturale contemporaine et intégrée comme le béton d'aspect pierre calcaire, de décoffrage ou préfabriqué en petits ou grands éléments, le bois posé en bardage simple et contemporain, il ne sera ni teinté, ni verni, de manière à favoriser la patine grise du vieillissement naturel. Les bardages en "demi-rondins" ou planches écorcées et les constructions de type "chalet" sont interdits.

Matériaux autorisés pour les menuiseries :

- Le bois naturel ; le bois peint dans une palette allant du blanc au gris, ou dans une palette de teintes foncées ;
- Le métal ou le PVC de teintes similaires ;

Les menuiseries seront réalisées dans un matériau identique sur l'ensemble des façades et pour les bâtiments mitoyens ou groupés, les couleurs pourront varier par habitation.

Matériaux autorisés pour les toitures :

1. L'ardoise naturelle et l'ardoise artificielle de teinte et aspect similaire à l'ardoise naturelle.
2. Le zinc patiné de teinte foncée.
3. Les verrières et fenêtres de toiture sans saillie par rapport au plan du revêtement de toiture sont autorisées, leurs menuiseries et zingeries seront parfaitement intégrées et de teinte semblable à celle de l'ardoise.

e. Équipement :

Chaque habitation sera équipée d'une station d'épuration individuelle raccordée à l'égout public contrôlé et géré par un organisme spécialisé : l'INASEP.

Les antennes paraboliques, ainsi que les câbles aériens, antennes sur toiture ou sur mât sont interdites.

ARTICLE 14. ZONE DE REcul :

Zone non clôturée sur le domaine public et non-aedificandi définie au plan.

Pour les accès aux habitations, cours intérieures et garages, cette zone sera revêtue d'un matériau de teinte identique aux trottoirs, de pavé-gazon, de gazon ou d'un revêtement perméable naturel de teinte identique.

Les boîtiers de raccordements, boîtes aux lettres et éventuel local poubelle feront l'objet d'un groupement unique et esthétique pour chaque groupe de constructions.

L'espace libre constituant la zone de recul entre la voirie et la zone de cours et jardins sera engazonné, la plantation d'arbres sera réalisée en alignement dans son axe médian, dans l'esprit du plan-masse, l'essence choisie sera locale et constante par rue ou place (prunus, hêtre ou charme pyramidal, tilleul, érable plane, marronnier...), de manière à obtenir des ensembles cohérents.

ARTICLE 15. ZONE DE COURS ET JARDINS :

Zone non constructible destinée aux activités extérieures liées à l'habitat et au jardin. Dans la mesure où du stationnement doit être créé pour assurer l'activité (profession libérale) celui-ci pourra être réalisé à front de voirie, les matériaux seront identiques à ceux qui sont utilisés dans la zone de recul.

La zone sera traitée principalement en espace vert, potager ou jardin engazonné et planté d'essences locales.

Les terrasses sont autorisées et respecteront le relief du sol.

Les mares et piscines y sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50m² en superficie, 40 cm hors sol naturel et d'être implantées au minimum à 3 m des limites latérales ou arrière de la parcelle, et à 15 m minimums de la limite avant.

La construction d'un abri de jardin y est autorisée aux conditions suivantes :

- implantation à moins de 10m de la construction principale, soit sur la limite mitoyenne, soit accolée à la construction principale ;
- les gabarits, façades et matériaux sont conformes à l'article 14, avec toutefois une hauteur inférieure à 2,50m sous gouttière . et 3,50 au faîtage ;
- une surface inférieure à 12m².

La construction d'une serre ou véranda accolée à l'arrière de l'habitation principale est autorisée à condition qu'elle se situe dans le prolongement du bâtiment, ne comporte qu'un seul niveau, sa profondeur ne dépasse pas 3,5m et que la toiture soit constituée de vitrage transparent et plan.

ARTICLE 16. ZONE D'ESPACES VERTS. :

Zone d'espace public plantée ou arborée. Il sera équipé de mobilier public et pourra recevoir des jeux d'enfant. L'espace vert public doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 17. ZONE D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES :

1 Destination : tous les équipements publics et infrastructures à usage communautaire, équipements sportifs, cimetière, parking. La zone pourra contenir les constructions nécessaires à sa gestion et à son exploitation.

2 Implantation : les constructions s'accrocheront au nouveau relief tel qu'il sera profilé notamment pour la réalisation des infrastructures sportives. Toute construction éventuelle relative à la gestion du cimetière sera implantée, de préférence, à proximité de la voirie, derrière la clôture.

3 Constructions : volumes simples. La hauteur mesurée entre le niveau moyen du terrain au front de bâtisse et la gouttière sera comprise entre 3,70m et 5,50m. Les constructions principales comprendront une toiture à deux versants droits d'une inclinaison de 35° à 45° et de même longueur de pente. Les toitures ne comprendront ni débordement, ni élément saillant. Les souches de cheminée seront situées à proximité du faîtage. Toutes les façades latérales et arrières présenteront par leur composition et les matériaux utilisés, une cohérence avec la façade principale.

4 Matériaux autorisés :

ils sont identiques à ceux décrits à l'article 14.

L'espace et les équipements publics seront adaptés aux personnes à mobilité réduite : largeur des trottoirs, aménagement des traversées de voiries, bordures, revêtements, emplacements de stationnement, accès aux bâtiments et configuration de ceux-ci aux

dispositions du CWATUP relatives à l'accessibilité des espaces ou bâtiments ouverts au public.

ARTICLE 18. ZONE BOISÉE D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES :

Destination : écran visuel constitué de plantations de hautes et moyennes tiges d'essences locales. Zone non aedificandi. Les parties en talus seront plantées d'une végétation assurant la stabilisation des terres.

ARTICLE 19. SERVITUDE DE PASSAGE :

Une servitude de passage au bénéfice des parcelles forestières cadastrées section B, n°s 104a et 105a est maintenue en lisière du bois vers le Tienne Hubaille sur une largeur de 5m. Aucun élément fixe ne peut entraver l'usage de la servitude de passage sur une largeur utile de 5m.

ARTICLE 20. CLÔTURES :

Les clôtures des zones de cours et jardins auront une hauteur maximale de 1,80m, elles seront réalisées en haie d'essences locales, doublées d'un treillis, afin de conserver la cohérence du site et de présenter un ensemble harmonieux. Essences recommandées : charme, hêtre, noisetier, aubépine, épine-vinette. Elles seront implantées aux limites arrières et latérales des parcelles, et à la limite entre la zone de cours et jardins et la zone de recul. Elles seront réalisées dans l'année de la construction.

Les clôtures des équipements communautaires seront constituées d'écrans visuels de nature végétale d'essences locales et, éventuellement, d'un mur de clôture en ce qui concerne le cimetière.

