

PROVINCE DE LIEGE

COMMUNE DE FLÉRON



**REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME
REGLEMENT**

<p>PLURIS scrl</p> <p>Administratrice déléguée,</p> <p>S. TILMAN</p>	<p>Approuvé par le Conseil Communal de Fléron, en séance du 21/06/2011</p> <p>Par le Conseil,</p> <p>Le Secrétaire, Le Bourgmestre</p> <p>Ph. DELCOMMUNE, R. LESPAGNARD.</p>
---	--

1 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES

AIRE DIFFÉRENCIÉE N°5

AIRE INTERMÉDIAIRE PAVILLONNAIRE



1.1 TERRITOIRE D'ACTION

L'aire de bâti pavillonnaire couvre plusieurs zones en parc habité :

- Rue pierre Cremers,
- Rue de la Cité,
- Rue Chapelle à la Lice,
- Lotissement rue du Bassin,
- Lotissement parc de la Hayoulle,
- Rue André Renard,
- Lotissement rue des Peupliers,
- Lotissement rue Pasteur.
- Avenue des Sorbiers,
- Rue Churchill,
- Rue des écoles,
- Rue du Gueufosse,
- Rue Bois de Beyne,
- ...

Cette zone reprend deux affectations au plan de secteur : *zone d'habitat et d'habitat à caractère rural*.

Les aires de bâti de type pavillonnaire se limitent aux situations existantes déjà engagées et caractérisées, de fait, par une urbanisation en ordre lâche et par un habitat récent principalement à quatre façades. La densité est donc faible et est comprise au maximum de 12 logements par hectare. Le coefficient de surface de plancher par rapport au sol (parcelle) est égal à maximum 0,4.

1.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

Cette aire est principalement destinée à la résidence, toutefois d'autres fonctions ne provoquant pas de nuisances sur le voisinage, et dont la polarisation est petite, sont acceptées.

Afin de ne pas augmenter les problèmes de mobilité et ne pas déformer la lecture bâtie des noyaux centraux, les immeubles de logements collectifs seront proscrits.

L'espace-rue doit faire l'objet d'une attention particulière. Il doit donner priorité aux cyclistes et piétons. Les voies sans issue seront proscrites excepté si le relief et/ou l'exiguïté du site le requièrent. Un schéma de circulation interne à ces zones doit être élaboré et imposé aux habitants, tout comme le système de stationnement, principalement celui à destination des visiteurs.

Des alignements d'arbres peuvent être créés.

La plantation d'arbres isolés et de haies d'essences indigènes (voir liste en annexe) ainsi que la conservation de la végétation indigène existante (haies alignements d'arbres, arbres têtards, bosquets...) et des vergers traditionnels sont encouragées. Les plantations résineuses sont proscrites.

L'aire différenciée n°5 comprend des périmètres de densités particulières rues de Chantraîne, des écoles, de la Cité et des Houilleurs.

1.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

OCCUPATION DE LA PARCELLE : L'occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes qui la compose se limite à maximum 30% de la superficie de la parcelle. Les aménagements imperméables tels que les terrasses, les zones de stationnement, les allées... sont limités à maximum 20% de la superficie de la parcelle. Cette prescription ne s'applique pas dans le cas de transformation ou de reconstruction.

1.3.1 VOLUME PRINCIPAL

1.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

La façade à rue, du volume principal, est établie en priorité :

- sur le front de bâtisse majoritaire et/ou l'alignement ;
- lorsque le *front de bâtisse est brisé*, l'implantation du volume principal projeté réalise une liaison cohérente entre les deux volumes en privilégiant le front de bâtisse majoritaire ;
- avec un recul maximum de 12m par rapport à l'alignement.

RECU LATÉRAL

Les volumes principaux sont implantés :

- en mitoyenneté obligatoirement s'il existe un pignon voisin en attente ;
- en mitoyenneté d'un côté si le dégagement latéral de l'autre côté est égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant ;
- en mitoyenneté complète si la parcelle est trop étroite selon la règle ci-dessus ;
- isolément sur la parcelle avec un dégagement latéral égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant.

Hors continuité avec un volume voisin mitoyen, le dégagement latéral pour un tout volume sur une parcelle est de 5 m minimum de chaque côté.

L'implantation en mitoyenneté sera également possible pour des constructions en ordre semi-ouvert (2 constructions jointives) ; dans ce cas, la reprise de la mitoyenneté pourra être effectuée par le volume principal ou le volume secondaire.

PROFONDEUR

La profondeur du volume principal est limitée à 12 m maximum.

GARAGES À RUE

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public dans le cas d'une maison individuelle.

Ils sont préférés dans les volumes secondaires afin de préserver les pièces de vie des volumes principaux vers l'espace-rue.

Dans le cas d'un immeuble à appartement, les garages ne peuvent se trouver de plein pied avec le domaine public. Il est demandé au minimum un emplacement par logement en sous-sol avec l'entrée latérale ou arrière.

1.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière en façade avant de tout volume principal est de minimum 4,5m et de maximum 7,5m.

Cette amplitude permet de réaliser des logements distribués sur deux niveaux : R+T et R+1+T (niveau partiellement engagé)

La différence de hauteur, calculée au niveau de la gouttière, entre deux volumes principaux contigus, ne peut excéder 1,5 m, soit un demi-niveau.

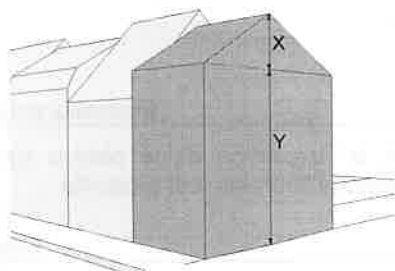
Dans le cadre d'un aménagement cohérent à l'échelle d'un quartier et donc de plusieurs constructions, des hauteurs plus importantes sont tolérées si elles se justifient par rapport au parti global et architectural du projet et si une étude urbanistique détaillée présente des documents pertinents et justificatifs (axonométrie, image 3D, élévations, analyse des ombres portées...).

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

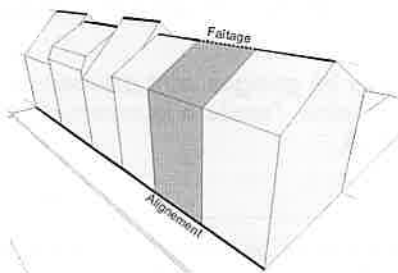
1.3.1.3 Toiture

PROPORTION



La hauteur verticale entre la sablière et la faîtière (x) est inférieure à la hauteur sous gouttière (y) de la façade principale à rue.

TYPE



Les types de toitures autorisées sont :

- la toiture à 1 ou 2 versants ;
- la toiture plate ;
- la toiture courbe.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faitage est parallèle à la façade la plus longue.

Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

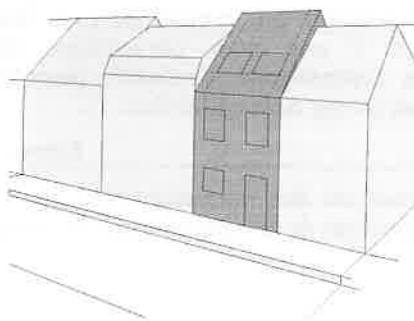
PENTE

Les versants ont une pente comprise entre minimum 25° et maximum 45°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

DÉBORDEMENT

Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au NATUPE.



L'implantation sur le pan de toiture est soignée, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé.

Les débordements, les lucarnes, coyaux, brisis, croupes et toiture à ansart sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faitage.

Les corniches saillantes sont interdites, seules les gouttières à fleur de façade ou dépassant de toiture (avec gouttière) de 30 cm maximum sont acceptées.

1.3.1.4 Façades
ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Toute forme de publicité, à l'exception d'une plaque de petites dimensions pour les professions libérales, est proscrite.

COMPOSITION

Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV - Chapitre II - section III - articles 675 à 680)

Lorsque plusieurs ouvertures de garages sont prévues en façade avant, de plein pied avec la voirie, l'accès à la construction doit se faire sur cette même élévation.

PROPORTIONS

Les percements sur la façade et le pignon à rue ne peuvent dépasser une surface de 40% de la totalité de l'élévation, non compris la toiture.

Les façades aveugles sont interdites.

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

GARDE-CORPS

Les gardes corps des balcons et terrasses sont fixées en partie intérieure du mur trumeau de la baie. Ils respectent la législation en vigueur. Ils ne peuvent être composés d'éléments pleins, excepté sur 1/3 de leur hauteur et en partie basse.

1.3.2 VOLUME SECONDAIRE

1.3.2.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes secondaires (attenant au volume principal) sont implantés :

- Soit contre la façade arrière du volume principal ;
- Soit contre une façade latérale du volume principal avec un recul de minimum 1m par rapport à la façade à rue du volume principal ;
- Soit à rue comme raccord avec la mitoyenneté et/ou l'alignement ;
- Soit dans le cas d'un car-port ou d'un garage (volume sans étage) contre la façade latérale avec un décrochement possible à rue tout en maintenant un emplacement de parking devant celui-ci sur la parcelle.

Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison de maximum 16 m².

PROFONDEUR

La profondeur pour un volume secondaire est limitée à la zone de bâtisse de maximum 15 m, mesurée perpendiculairement au plan vertical de la façade avant du volume le plus proche de la voirie.

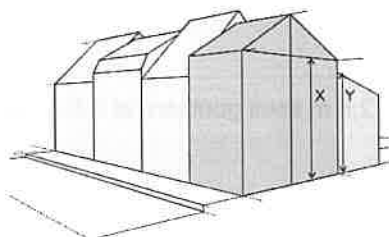
La profondeur du volume secondaire n'excède pas 8m.

RECU

Le recul latéral est de 3m minimum pour tout volume secondaire disposé à l'arrière ou à côté du volume principal.

En fond de parcelle, un recul de 3 m minimum est exigé

1.3.2.2 Gabarit



Toute construction secondaire veille à respecter le gabarit du volume principal.

La hauteur sous faitage du volume secondaire (y), sur la face où il s'applique, ne peut excéder 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal (x).

En aucun cas un volume secondaire ne peut dissimuler la porte d'entrée du volume principal.

Un volume secondaire peut être constitué par une véranda dont :

- les parois verticales sont en vitrage avec châssis éventuellement établi sur un soubassement en harmonie avec le parement de l'immeuble principal.
- la toiture est un vitrage ou des panneaux plans alvéolaires en acrylique ou polycarbonate.

1.3.2.3 Toiture

TYPE

Tous les types de toitures sont admis.

Les toitures en appentis sont recommandées dans le cas d'une implantation en mitoyenneté.

Les toitures peuvent présenter des débordements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

1.3.3 VOLUME ANNEXE

1.3.3.1 Implantation

L'emprise au sol de l'ensemble des volumes annexes complémentaires à une habitation, sur une parcelle, ne peut excéder 40m².

Cette superficie comprend au maximum 15 m² pour un rangement d'outils, un abri de jardins, une serre, un poulailler, une volière ou un rucher.

Les volumes annexes, non complémentaires à une habitation, auront une superficie au sol limitée à 150m².

RECU

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :

- soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale.

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

1.3.3.2 Gabarit

La hauteur ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faîte.

1.3.3.3 Toiture

TYPE

Les volumes annexes comprennent une toiture à deux versants droits ou une toiture plate. Une toiture en appentis est envisageable lorsque le volume annexe se trouve sur la mitoyenneté.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

1.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

1.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés. Les panneaux sont préférés aux lattages. La couleur blanche est proscrite ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

1.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

1.3.5 ABORDS

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

