

# PROVINCE DE NAMUR - COMMUNE DE NAMUR

## PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT N°3048 A.M. 27/04/00

### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

#### SECTION I: PRESCRIPTIONS GENERALES

- ART.1:** Les constructions  
A Toiture  
B. Façade  
C. Hauteur  
D. Largeur minimum  
E. Les limites  
F. Existence d'une voirie publique  
G. Menuiseries extérieures  
H. Balcons, loggias, autres saillies et retraits sur l'alignement
- ART.2:** Les constructions existantes
- ART.3:** Les clôtures
- ART.4:** Les aménagements commerciaux et la publicité
- ART.4BIS:** Règlement communal abrogé

#### SECTION II: PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- ART.5:** Zone de voirie publique
- ART.6:** Zone de cours et jardins
- ART.7:** Zone de cours et jardins avec extensions pour l'auberge de jeunesse
- ART.8:** Zone de cours et jardins non aedificandi ( v. p.13)
- ART.9:** Zone de recul
- ART.10:** Zone d'habitations contiguës ordinaires
- ART.11:** Zone d'annexes

- ART.12:** Zone d'habitation ouverte
- ART.13:** Zone à destination publique
- ART.14:** Zone de parc public
- ART.15:** Zone de parc privé I
- ART.16:** Zone de parc

### **Note importante**

- Les prescriptions générales (section I) sont applicables pour l'ensemble du plan;
- Les prescriptions particulières (section II) complètent et précisent les prescriptions générales dans les zones auxquelles elles se rapportent.

## **SECTION I: PRESCRIPTIONS GENERALES**

### **ART. 1: LES CONSTRUCTIONS**

#### **A. Toiture:**

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront, ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Elles seront à deux versants se rejoignant au faîte, à pentes identiques comprises entre 70% et 100% (35° et 45°), avec le faîtage parallèle à la façade principale. Un faîtage secondaire, perpendiculaire au premier, peut être admis localement. A l'extrémité d'un groupe d'immeubles, la toiture de la façade de retour pourra comporter une croupe dont le pied de versant sera au même niveau que celui de la façade principale et dont la pente sera identique à celle du versant de toiture parallèle à la façade principale. Cependant, dans le cas d'un immeuble d'extrémité de groupe dont la façade est construite en mitoyenneté, cette façade mitoyenne d'extrémité sera réalisée conformément au Code Civil.

L'héberge de tout type de toiture (partie du pignon comprise entre 2 toitures situées à des niveaux différents) sera exécutée dans le matériau dominant de la façade et ne pourra dépasser en aucun point 1,5m.

La toiture "Mansard" traditionnelle (inscrite obligatoirement sur le demi-cercle de diamètre égal à la profondeur du bâtiment principal), ne sera admise que si elle est voisine ou contiguë à une toiture du même type traditionnel. Dans cette toiture, les seules ouvertures autorisées dans le "brisis" sont des lucarnes séparées et en relation avec le rythme de la façade.

La hauteur maximum entre la corniche et le membron est de 1,5m.

Les ouvertures seront réalisées sous forme de fenêtre de toiture ou de verrières intégrées, les lucarnes n'étant autorisées que localement et situées entièrement dans la moitié inférieure du versant.

La largeur cumulée des lucarnes sera de un tiers maximum de la largeur de la toiture considérée (mesurée au pied de versant).

La largeur hors-tout de chaque lucarne est de 2,00m maximum. Cette largeur pourra être portée à 3,00m maximum hors-tout pour une seule lucarne en façade avant et une seule lucarne en façade arrière.

La distance minimum entre une lucarne et la rive latérale de la toiture est de 1,00m.

Les balcons et terrasses ne sont pas autorisés dans la toiture.

La couverture sera, soit en ardoises naturelles, soit en ardoises artificielles format ardoise naturelle de ton noir ou gris foncé.

Les souches de cheminée seront en nombre réduit, situées à proximité du faîtage et traitées dans le matériau principal de la façade ou tout au moins en briques de ton rouge-brun.

## **B. Façade**

L'ensemble des façades extérieures d'un bâtiment doit être réalisé avec un même matériau dominant, soit: le calcaire, le grès, la brique de parement de ton rouge-brun rugueuse.

L'application ainsi que le décapage de peintures, cimentages enduits et crépis de façade sont soumis à autorisation. Les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement et seront choisies dans les tons pastels, tels que blanc cassé, jaune paille, coquille d'oeuf, gris pâle, etc. Les tonalités criardes sont proscrites.

Les bâtiments situés à l'extrémité d'un groupe auront une façade latérale traitée de façon similaire à la façade principale et dans les mêmes matériaux.

Aucune façade ou pignon aveugle non mitoyen ne sera autorisé.

En cas de construction avec regroupement de parcelles ou sur des parcelles très larges, les façades rappelleront par leur rythme le parcellaire traditionnel; soit entre 6m et 10m, mesuré sur le front de bâtisse. Sur une parcelle d'angle, ces dimensions sont reportées sur chaque côté de l'angle.

## **C. Hauteur**

[\(voir Croquis\)](#)

Les chiffres (1), (2), (3),... au plan déterminent le nombre maximum d'étages autorisés au pied de versant.

La construction d'immeubles comportant un nombre d'étage inférieur à ce qui est prévu au plan est autorisée à condition:

- de respecter la fourchette de hauteur correspondant au nombre d'étages à construire;
- de respecter l'héberge maximum de 1,50m définie au point A.

Le niveau rez-de-chaussée peut se situer entre le niveau moyen du trottoir et un maximum de 1,50m au dessus de celui-ci, à l'entrée principale.

Toutefois, dans les zones sujettes à inondations, le premier niveau comportant des locaux d'habitation pourra se situer 20cm maximum au-dessus du niveau d'inondation. En complément à cette disposition, il y a lieu de prendre connaissance des conditions imposées par les règlements généraux et communaux en vigueur dès leur adoption pour toute construction ou transformation destinée au logement en zone inondable.

La hauteur en mètres est mesurée entre le niveau moyen du trottoir existant dans le domaine public et le pied de versant (ligne réelle ou fictive à l'intersection du versant et du plan de façade). Les pieds de versant en façade arrière seront au même niveau qu'en façade avant. Cependant, le pied de versant d'une annexe contiguë à la construction principale et située à l'arrière de celle-ci sera à une hauteur inférieure au pied de versant de la façade arrière.

Les hauteurs en mètres seront:

- inférieures à 4,50 m pour un bâtiment situé dans une zone (0),
- entre 5,80 m et 7,30 m pour un bâtiment situé dans une zone (1),
- entre 8,70 m et 10,20 m pour un bâtiment situé dans une zone (2),
- entre 11,60 m et 13,10 m pour un bâtiment situé dans une zone (3),
- entre 14,50 m et 16,00 m pour un bâtiment situé dans une zone (4).

Un seul niveau habitable est autorisé en toiture.

Les raccords d'héberge (différence de hauteur entre deux pignons) ne peuvent excéder 1,50m en aucun endroit. Différents cas particuliers peuvent se présenter:

1. Lorsqu'un immeuble à construire est voisin et contigu à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure ou égale à 5,80m, mais inférieure de plus de 1,50m au minimum de la fourchette prévue au plan, l'immeuble à construire respectera, sur une distance au minimum égale à une travée de façade (3,50m) par rapport à l'axe mitoyen:
  - soit la fourchette de hauteur immédiatement inférieure à celle prévue au plan.
  - soit une héberge maximum de 1,50m par rapport au bâtiment existant.Si la hauteur du bâtiment existant est inférieure à 5,80m, le gabarit prévu au plan est maintenu.
2. lorsqu'un immeuble à construire est voisin et contigu à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure de plus de 1,50 m au maximum de la fourchette prévue au plan, le gabarit prévu est maintenu au plan.
3. lorsqu'un immeuble à construire est compris, en contiguïté, entre deux bâtiments existants (l'un plus élevé et l'autre moins élevé), il peut se raccorder valablement soit à l'un soit à l'autre, soit aux deux bâtiments, en respectant ce qui est prévu ci-dessus. (points 1 et 2);
4. lorsqu'un immeuble à construire est voisin et contigu à un immeuble C (classé), P (repris à l'inventaire du Patrimoine Monumental), V (immeuble de valeur) ou compris dans un "périmètre d'ensemble patrimonial", il doit se raccorder à cet immeuble, avec une héberge maximum de 1,50m.

Les hauteurs d'étage plancher à plancher sont de 2,60 minimum.

Au rez-de-chaussée, le minimum est fixé à 2,70m.

#### **D. Largeur minimum des parcelles**

Sauf indication contraire du plan, les parcelles destinées à la construction d'une nouvelle habitation auront une largeur minimum mesurée sur le front de bâtisse de:

- ⇒ 6,00 m pour les habitations entre mitoyens,
- ⇒ 20,00 m pour les habitations isolées,
- ⇒ 9,00 m pour les habitations construites sur un seul mitoyen.

⇒ toute parcelle existante de moins de 6,00 m peut être bâtie s'il s'agit d'agrandir une habitation existante ou d'y adjoindre un garage.

Sauf indication contraire du plan:

- la distance minimum entre les façades latérales des immeubles sera de:
  - 6 m entre immeubles à 2 étages maximum,
  - 8 m entre immeubles à 3 et 4 étages.
- les constructions principales seront établies en mitoyenneté ou à 3 m minimum des limites.

## **E. Les limites**

### a. Alignement

Cette limite sépare le domaine de la voie publique des propriétés riveraines.

### b. Limite de zone d'affectation

Cette limite donne la séparation entre les différentes zones d'affectation.

### c. Front de bâtisse obligatoire

La façade de toute construction doit obligatoirement être établie entièrement sur cette limite.

### d. Front de bâtisse obligatoire sur alignement

La façade de toute construction doit obligatoirement être établie entièrement sur cette limite.

### e. Limite extrême des bâtiments principaux

Cette limite de bâtisse constitue la limite extrême à l'intérieur de laquelle les façades arrières et latérales des bâtiments principaux doivent être édifiées.

### f. Limite extrême des annexes

Cette limite de bâtisse constitue la limite extrême à l'intérieur de laquelle les façades arrières et latérales des annexes contiguës aux bâtiments principaux doivent être édifiées.

## **F. Existence d'une voirie publique**

La construction d'habitations à l'intérieur d'une zone de bâtisse située le long d'une voie publique prévue au PPA ne sera autorisée que lorsque cette voirie et son équipement auront été réalisés conformément aux prescriptions imposées par les services communaux et acceptés par l'autorité compétente.

## **G. Les menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures seront en bois naturel ou teinté, en aluminium ou éventuellement en acier. Les teintes seront en harmonie avec le ton dominant en façade.

L'aluminium ton bronze, doré ou naturel est proscrit. Seul le vitrage clair est autorisé.

## **H. Balcons, loggias, autres saillies et retraits sur l'alignement**

La conception architecturale de façades avec balcons, loggias, bow-windows etc. recherchera un jeu équilibré entre les différentes parties en saillie, en retrait et au nu de la façade, de façon à éviter la monotonie.

Les balcons débordants sur toute la largeur de la façade sont proscrits.

Les balcons et loggias sont autorisés en façade arrière et en façade latérale sous certaines conditions:

- distance entre le balcon (ou la loggia) et une limite de propriété située sur l'axe du balcon, supérieure à 1,5 fois la hauteur du plancher. La hauteur est mesurée entre le niveau supérieur du plancher du balcon (ou de la loggia) et le niveau du terrain à la limite de propriété.

Les matériaux seront conformes aux prescriptions générales.

Pour chaque niveau au-dessus du rez-de-chaussée, la longueur totale des éléments en saillie et des éléments en retrait de la façade (à l'exception des cordons et corniches) ne dépassera pas 50% de la largeur de la façade. En outre, chaque élément sera d'une longueur maximum de 4m.

Pour les façades d'angles, cette règle vaut pour chaque côté de l'angle, pris séparément.

Le plancher des balcons, terrasses en saillie sur la façade se situera au moins 1 mètre plus bas que le pied de versant et aucun élément tel que rambarde ou brise-vue ne dépassera le pied de versant.

La toiture d'une loggia ne dépassera pas le pied de versant.

L'encorbellement des balcons et des loggias sera au maximum égal à 1,20m.

Les retraits ne pourront excéder une profondeur supérieure à 1,20m.

Les saillies, à l'exception des cordons et des corniches, seront situées à une distance minimum de l'immeuble adjacent et de l'angle avec une façade latérale, égale à leur encorbellement avec un minimum de 60cm.

Les saillies sur l'alignement sont interdites:

- si elles s'avancent à moins de 60 cm à l'aplomb de la bordure du trottoir,
- au rez-de-chaussée, si la largeur du trottoir est inférieure à 1,20m, même localement,
- sous le trottoir ou sous la voie publique, hormis les fondations.

Les saillies de plus de 20 cm sur l'alignement sont interdites en dessous d'une hauteur minimum de 3 m par rapport au trottoir ou à la voie publique.

Les portes et les baies du rez-de-chaussée ou des caves ne peuvent s'ouvrir au-dessus du trottoir au delà de l'alignement.

Les volets du rez-de-chaussée ou des caves ne peuvent avoir de partie fixe qui ressorte au-dessus du trottoir de plus de 20cm au-delà de l'alignement.

Les marquises et leurs barres de soutien doivent être fixées à au moins 2,20 m au-dessus du trottoir. Ouverte, leur saillie ne peut être de plus de 2 m et elle restera à au moins 60 cm en retrait de l'aplomb de la bordure du trottoir.

Une frange ou une bande flottante de 20 cm maximum de hauteur peut être prévue sous la marquise à condition qu'une hauteur libre de 2,20 m minimum soit respectée.

## **ART. 2: LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

- a. Tout bâtiment existant, situé dans la zone de bâtisse mais non conforme aux prescriptions, peut être transformé dans le respect de son caractère architectural. Cette transformation doit être une amélioration tendant à respecter les prescriptions et le plan, sans obligation de remplir toutes les conditions imposées à une nouvelle construction.
- b. Une construction existante ou une partie de construction existante située hors de la zone de bâtisse autorisée ne peut être transformée par extension de gabarit au-delà de ce qui est prévu aux prescriptions particulières pour la zone où elle se situe. En cas de démolition, même partielle, elle ne pourra être reconstruite. Seuls des travaux d'entretien et de réparation sont autorisés.  
Cependant, si dans la zone de bâtisse prévue au PPA, la largeur de la parcelle, mesurée sur le front de bâtisse, est inférieure au minimum prescrit à l'article 1.D pour la construction d'habitations, la reconstruction d'une habitation est autorisée à l'emplacement qu'elle occupait avant sa démolition.
- c. Sauf indication contraire du plan, une nouvelle construction située en zone de bâtisse ne sera pas autorisée si la distance minimum entre vis-à-vis par rapport à une construction existante située du même côté de la voirie publique, n'est pas respectée.  
Cette distance mesurée perpendiculairement à chacune des façades, avant et arrière, doit être au moins égale à 1,5 fois la hauteur de la plus élevée des constructions en vis-à-vis, avec un minimum de 15m. La hauteur sera mesurée au point le plus élevé de la construction la plus haute: selon le cas, au pied de versant ou au faîte du mur pignon.  
Si le vis-à-vis concerne deux façades latérales, voir art 1.D. Toutefois, dans le cas d'une petite construction annexe sans étage telle que définie à l'art.6 (zone de cours et jardins), la distance minimum entre vis-à-vis est de 6m.
- d. Les immeubles de valeur sont déterminés au plan par la lettre "V" et par la lettre "P" pour ceux qui sont repris à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique. Les ensembles-témoins sont repris au plan dans un "périmètre d'ensemble patrimonial". Ces immeubles ou ensembles seront maintenus dans leur emprise et leur gabarit actuels. Ils peuvent néanmoins faire l'objet d'une réhabilitation technique et fonctionnelle n'en modifiant pas l'aspect extérieur de façon significative.  
Sauf indication contraire du plan, la démolition de ces immeubles ou ensembles ne sera pas autorisée, sinon exceptionnellement et sera dûment motivée par le demandeur. La démolition partielle ou totale sera suivie d'une reconstruction respectant les gabarits imposés au plan.

Le collège des Bourgmestre et Echevins pourra demander à l'Exécutif d'entamer une procédure de classement pour le patrimoine immobilier dont la protection se justifie en raison de son intérêt historique, archéologique, scientifique, artistique, social ou technique.

Toute construction nouvelle ou reconstruction partielle comprise dans le périmètre d'ensemble patrimonial ou contiguë à un immeuble "V" ou "P", devra respecter les typologies caractéristiques du bâti environnant; gabarit, volumétrie, matériaux, tonalité, rythme des façades et du parcellaire etc. Il sera exigé la réalisation de perspectives, aquarelles, maquettes et tout moyen permettant une visualisation concrète et correcte de l'immeuble dans son environnement.

- e. Les dégagements latéraux seront maintenus tels que le plan les indique.
- f. A l'exception de ce qui est prévu ci-dessus, tous les travaux de nature à contrecarrer l'exécution du plan sont interdits.

### **ART. 3: LES CLOTURES**

- a. Les clôtures entre zone de recul et voirie et entre deux zones de recul voisines, seront constituées, soit de haies vives de 1,00m de hauteur maximum, soit d'un muret en maçonnerie traditionnelle en harmonie avec la façade de 0,80m maximum de hauteur, soit d'un muret (v. supra) de 0,50m maximum de hauteur surmonté d'une grille traditionnelle ouvragée, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1,60m par rapport au trottoir.
- b. A l'exception des clôtures décrites en a) les clôtures à l'alignement seront constituées:
  - soit d'une haie vive de 2m de hauteur maximum par rapport au trottoir,
  - soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle en harmonie avec la façade d'une hauteur comprise entre 1,60m et 2,10m par rapport au trottoir,
  - soit d'un muret surmonté d'une grille traditionnelle ouvragée, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,60m et 2,10m par rapport au trottoir.Les garages et annexes d'une hauteur maximum de 2,50m au pied de versant et 3,50m au faîte pourront être intégrés à la haie vive, au mur de clôture, au muret surmonté d'une grille, de manière isolée ou groupés par 2. Par parcelle, une seule porte de garage de dimensions normales pourra être intégrée.
- c. Les clôtures entre cours et jardins au delà de 10m à partir de l'alignement seront en haie vive, en fil ou treillis métallique, en brique ou en pierre dont le ton s'harmonise avec l'environnement, d'une hauteur de 2,00m maximum.
- d. Les clôtures situées dans la zone intermédiaire entre a) et c) ci-dessus réaliseront la transition nécessaire.
- e. Les haies seront composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement.  
Les murs de clôture existants à l'alignement en matériaux traditionnels seront maintenus en bon état, à la même hauteur et avec les mêmes matériaux qu'à l'origine.

#### **ART. 4: AMENAGEMENT COMMERCIAUX ET PUBLICITE**

- a. La fermeture du rez-de-chaussée sera réalisée dans le plan de la façade.  
Cependant, la maintien d'un accès privatif distinct pour les étages (ou le rétablissement de cet accès) est obligatoire dans toute construction ou transformation d'un rez-de-chaussée.  
Dans ce cas, le recul strictement nécessaire à la création d'un porche d'accès ouvert commun au rez-de-chaussée et aux étages, est autorisé.
- b. En construction neuve, le rez commercial doit faire partie de la composition d'ensemble de la façade.
- c. En transformation, la partie commerciale tendra à s'intégrer à l'ensemble aux points de vue:
  - baies à proportion verticale, respectant un rapport plein/vide traditionnel dans la façade,
  - matériaux de construction et teintes,
  - respect du canevas de composition des étages;
  - affirmation d'une assise visuelle suffisante par les rez-de-chaussée.
- d. Concernant les enseignes et publicités, il y a lieu de se référer au Règlement Communal en vigueur.
- e. Toute demande d'enseigne fera l'objet d'une demande de permis de bâtir à adresser au collège des Bourgmestre et Echevins.

#### **ART. 4BIS: REGLEMENT COMMUNAL ABROGE**

Les prescriptions urbanistiques du présent PPA annulent et remplacent le règlement pris par le Conseil communal le 27.04.1928 et imposant une zone de recul avenue de la Pairelle.

### **SECTION II :PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **ART. 5: ZONE DE VOIRIE PUBLIQUE**

- a. Cette zone est délimitée par l'alignement dont question à l'art. 1.E.. Elle comprend différentes parties dont les limites et les dimensions figurent au plan à titre indicatif, en tant que suggestion d'aménagement pour le futur:
  - les chaussées carrossables (teintées en jaune),
  - les trottoirs, sentiers, piétonniers, pelouses, halage (ocre et vert pâle).
- b. Les trottoirs, sentiers, piétonniers ocre (vert pâle), pelouses, halage sont d'accès public permanent sans restriction et réservés aux piétons.  
  
Le parking des véhicules n'y est pas autorisé sauf aux endroits réservés sur le plan.

- c. Les seules installations fixes permises sont les panneaux et feux de signalisation routière et le mobilier urbain tel que: panneaux d'information à caractère public, signalisation de points d'arrêt des transports en commun, bancs publics, candélabres, bacs et parterres, poubelles, etc.
- d. Le mobilier urbain et la plantation seront réalisés sur base d'un plan d'ensemble qui devra être soumis à l'approbation du collège des Bourgmestre et Echevins.
- e. Les alignements d'arbres prévus au plan doivent être maintenus et entretenus.

#### **ART. 6: ZONE DE COURS ET JARDINS**

- a. Cette zone est destinée aux cours et jardins et doit être aménagée et entretenue comme telle.
- b. Les clôtures sont décrites à l'art. 3.
- c. Dans tous les cas, une superficie minimale de 50% de la parcelle est réservée aux jardins en pleine terre, plantations, pelouses etc. Les aires d'accès et de manoeuvre seront situées en dehors de cette superficie. Des réservations pour plantations à haute tige seront prévues à l'intérieur des îlots et figureront sur les plans de demande de bâtir, à raison de une plantation à haute tige au minimum pour 1 are de zone de cours et jardins
- d. Une seule construction annexe isolée par parcelle peut être édifée dans cette zone, pour autant :
  - qu'elle ne soit pas destinée à l'habitation,
  - qu'elle soit située à 6 m minimum de toute zone d'habitation,
  - que sa superficie maximum soit de 25 m<sup>2</sup>,
  - que la superficie bâtie totale n'excède pas 50 % de la superficie de la parcelle, y compris les voies d'accès piéton et auto et les aires de manoeuvres.
- e. Sauf si une zone d'annexe est prévue au plan, une extension du rez-de-chaussée, contiguë à la façade arrière est autorisée en respect des deux conditions suivantes:
  - ne pas dépasser une profondeur maximum de 3,5m par rapport à la façade arrière existante,
  - ne pas dépasser une profondeur maximum de 3,5m par rapport à la limite arrière de la zone de bâtisse dessinée au plan.Les prescriptions générales sont applicables.
- f. Cependant, dans les parcelles d'angle, la surface bâtie totale pourra atteindre les 100% pour autant que:
  - les profondeurs à bâtir imposées au plan et aux prescriptions (constructions en sous-sol) soient respectées;
  - tous les locaux soient éclairés et aérés directement vers l'extérieur que la construction satisfasse aux normes d'hygiène et de confort en vigueur.
- g. Les constructions en sous-sol peuvent s'étendre :
  1. vers l'arrière (intérieur d'îlot),
  2. dans les zones de recul privées (voir art. 8),
  3. en respectant la règle des 50 % minimum (voir point c.).

- h. La construction annexe isolée les garages seront en harmonie avec la construction principale et exécutés avec les mêmes matériaux. Ils seront implantés sur une limite parcellaire ou à 2 m minimum de cette limite.  
Le gabarit maximum est défini comme suit: hauteur maximum 2,50m au pied de versant et 3,50 au faîte. La toiture comportera un ou deux versants droits de même inclinaison et se rejoignant au faîte.  
La pente sera comprise entre 30% et 100% (17° et 45°) par rapport à l'horizontale.  
Un abri en bois d'une superficie maximum de 6 m<sup>2</sup> est autorisé.
- i. Cette zone peut être utilisée pour les parkings et les garages. Elle sera aménagée en respectant la règle des 50 % du point c.:
1. soit comme un parking couvert, sans étage, enterré ou semi-enterré. La différence de niveau entre la couverture et le terrain naturel environnant est de 1 m maximum.  
La couverture sera réalisée comme un toit-jardin, avec pelouses, plantations, dallage, etc.
  2. soit par groupes de maximum 6 garages individuels séparés par des espaces plantés.  
Les aires d'accès et de manoeuvre ne seront pas composées essentiellement de tarmac mais, par exemple, de revêtement type béton-gazon, pavés de béton teinté, etc.
  3. soit comme une aire de parking arboré, à l'air libre, avec aires de manoeuvre et de circulation telles que décrites ci-dessus.
- j. A l'exception des clôtures, aucune construction ne sera autorisée dans la partie de la zone de cours et jardins indiquée comme "non aedificandi" (hachures rouges).

#### **ART.7: ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC EXTENSIONS POUR L'AUBERGE DE JEUNESSE**

[\(voir Croquis\)](#)

- a. Cette zone est destinée aux cours et jardins et aux constructions liées aux activités de l'auberge de jeunesse.
- b. Une superficie de 50% minimum de la parcelle sera réservée aux jardins en pleine terre. Des arbres à haute tige devront être plantés.
- c. L'aménagement de parkings et garages est autorisé selon l'une des 3 possibilités:
- soit comme un parking couvert, sans étage, enterré ou semi-enterré. La différence de niveau entre la couverture et le terrain naturel environnant est de 1m maximum.
  - soit par groupes de maximum 6 garages individuels séparés par des espaces plantés. Les aires d'accès et de manoeuvre ne seront pas composés essentiellement de tarmac mais, par exemple, de revêtement type béton-gazon, parvis de béton teinté, etc.
  - soit comme une aire de parking arboré, à l'air libre, avec aires de manoeuvre et de circulation telles que décrites ci-dessus.
- d. Les clôtures sont décrites à l'art.3

- e. Le bâtiment principal situé à front de voirie est inclus dans un "périmètre d'ensemble patrimonial"; sa démolition ne sera pas autorisée. Il pourra néanmoins faire l'objet d'une réhabilitation technique ou fonctionnelle n'en modifiant pas l'aspect extérieur de façon significative.
- f. En cas de démolition-reconstruction des constructions existantes situées dans la zone d'extension de l'auberge de jeunesse, les nouvelles constructions seront en harmonie avec le volume principal et exécutée dans les mêmes matériaux. Elles seront implantées sur une limite parcellaire ou à 2m minimum de cette limite.  
Par dérogation à l'art. 2.c la distance minimum entre vis-à-vis ne sera pas imposée.  
Les constructions nouvelles situées à l'arrière respecteront un gabarit maximum défini comme suit:
1. hauteur maximum égale à 3,50m plus une hauteur égale à la distance entre la limite parcellaire et l'endroit où cette hauteur est mesurée.
  2. De plus, la hauteur est limitée à 7,30m au pied de versant (correspondant à un rez + 1 étage) et 12,30m au faîte.
- Les constructions seront couvertes par des toitures à 2 versants se rejoignant au faîte, à pentes identiques, comprises entre 50 et 100%, avec le faitage perpendiculaire au bâtiment principal. La couverture sera, soit en ardoises naturelles, soit en ardoises artificielles format ardoises naturelles de ton noir ou gris foncé.
- g. Les constructions avec toiture à versants pourront être localement articulées entre elles par des volumes à toit plat.  
Les toitures plates seront revêtues:
- de zinc prépatiné de teinte gris foncé,
  - de dolomie, de gravier, de dallage,
  - de plantations.
- h. Les dégagements et espaces libres non construits seront aménagés et entretenus comme les cours et jardins privés et sont soumis aux prescriptions urbanistiques de la zone de cours et jardins.

#### **ART. 8: ZONE DE COURS ET JARDINS NON AEDIFICANDI**

Cette zone est destinée aux cours et jardins et doit être aménagée et entretenue comme telle. A l'exception des clôtures, aucune construction n'est autorisée dans la partie de la zone de cours et jardins indiquée comme "non aedificandi" (hachures rouges).

#### **ART. 9: ZONE DE REcul**

La zone de recul est non aedificandi ; elle sera aménagée et entretenue en jardinet.

Les plantations à haute tige y sont interdites.

Les grandes surfaces en matériaux durs sont interdites à l'exception d'une surface de passage ou de stationnement de 3 m de largeur maximum, pour une voiture et d'un accès piétonnier.

Le parking enterré est autorisé aux conditions suivantes :

- le niveau du sol fini sera parfaitement raccordé au trottoir et respectera le profil des parcelles voisines,
- les surfaces en matériaux durs sont autorisées dans ce cas, si elles sont traitées architecturalement et composées de pavés ou de dalles de béton ou de pierre naturelle.

Les clôtures seront conformes aux prescriptions de l'article 3.

#### **ART. 10: ZONE D'HABITATIONS CONTIGUËS ORDINAIRES**

Cette zone est destinée à des logements comprenant éventuellement un garage privé.

Les commerces intégrés au rez-de-chaussée, les professions libérales et les activités ne nuisant pas à la qualité de la vie des habitants sont autorisées pour autant que par immeuble, 50% de la superficie de plancher soient affectés à l'habitation.

Les bureaux et immeubles à usage administratif ne sont pas autorisés.

La construction sera en ordre continu obligatoire; les constructions occuperont toute la largeur des lots, dans les limites de la zone de bâtisse.

#### **ART. 11: ZONE D'ANNEXES**

- a. Cette zone est destinée à l'extension des bâtiments principaux d'habitation. L'affectation doit être compatible avec l'affectation du bâtiment principal et conforme à ce qui est stipulé dans la zone d'habitations contiguës ordinaires.
- b. Dans cette zone peuvent être édifiées des annexes :
  - contiguës et à l'arrière des habitations, sans dépasser les limites latérales de la zone de bâtisse ou leur prolongement.
- c. Dans ce cas, le gabarit maximum de l'annexe est défini comme suit:
  - la profondeur totale (habitation et annexe) ne dépassera pas la limite extrême des annexes représentée au plan;
  - la hauteur maximum sera limitée par le prolongement du plan du versant arrière du gabarit autorisé pour le bâtiment principal.
- d. De plus, pour les annexes comportant un ou des étages au-dessus du rez:
  - la hauteur au pied du versant ne dépassera pas de plus de 2 m la hauteur d'une annexe contiguë existant sur la parcelle voisine.
  - la profondeur ne dépassera pas de plus de 2 m, et cela sur une largeur minimum de 2m à partir de l'axe mitoyen :
    - soit la façade arrière de l'immeuble voisin contigu (si la profondeur de celui-ci est égale ou supérieure à la limite extrême des bâtiments principaux)
    - soit la limite extrême des bâtiments principaux si la profondeur de l'immeuble voisin contigu est inférieure à cette limite.
- e. La toiture de l'annexe sera:
  1. soit en appentis parallèle au plan passant par le faîte et le pied du versant arrière du volume principal;

2. soit à deux versants se rejoignant au faîte, celui-ci étant perpendiculaire au volume principal;
  3. soit à faible pente, revêtue de dallage, gravier, zinc prépatiné dans le cas d'une annexe d'une hauteur au maximum égale à celle du rez-de-chaussée de la construction principale.
  4. soit une solution combinant harmonieusement les 3 précédentes.
  5. soit en toiture Mansard traditionnelle lorsque le volume principal est couvert par une toiture de ce type.
- f. Les matériaux des façades et toiture à versant seront identiques à ceux utilisés pour le volume principal.

#### **ART. 12: ZONE D'HABITATION OUVERTE**

Cette zone est destinée à des logements comprenant éventuellement un garage privé.

Les commerces intégrés au rez-de-chaussée, les professions libérales et les activités ne nuisant pas à la qualité de vie des habitants sont autorisées pour autant que par immeuble 50% de la superficie de plancher soient affectés à l'habitation.

Les bureaux et immeubles à usage administratif ne sont pas autorisés.

La construction sera en ordre ouvert. Les constructions seront isolées ou jumelées.

Les constructions jumelées sont autorisées à condition de former un ensemble dans lequel les volumes, les matériaux et les rythmes principaux des façades sont harmonisés.

#### **ART. 13: ZONE A DESTINATION PUBLIQUE**

[\(voir Croquis\)](#)

a. Cette zone est destinée à des constructions à destination publique:

- école communale,
- église St-Pierre-aux-liens.

Cette liste est non limitative: elle correspond à l'utilisation actuelle des bâtiments. Ceux-ci pourraient être affectés à d'autres fonctions à destination publique en conformité avec le plan de secteur.

b. Les prescriptions générales (section 1) sont applicables, toutefois:

- la transformation de bâtiment existant d'une hauteur supérieure à ce qui est prévu aux prescriptions générales est autorisée en veillant à ne pas porter préjudice aux propriétés voisines et à s'intégrer harmonieusement parmi les constructions environnantes;
- les constructions nouvelles situées à front de rue respecteront les hauteurs maximum prévues au plan;
- les constructions nouvelles situées à l'arrière respecteront un gabarit maximum défini comme suit:
  1. hauteur maximum égale à 3,50m plus une hauteur égale à la distance entre la limite parcellaire à l'endroit où cette hauteur est mesurée;

2. à plus de 7m d'une limite de propriété: hauteur maximum égale à la distance entre la limite parcellaire et l'endroit où cette hauteur est mesurée. De plus, la hauteur est limitée à 8m au pied de versant (correspondant à un rez + 2 étages) et 13m au faîte.

– Les constructions seront en harmonie avec les constructions environnantes et exécutées avec les mêmes matériaux. Elles seront implantées sur la limite parcellaire ou à 2m minimum de cette limite.

c. les dégagements et espaces libres non construits seront aménagés en fonction de la destination principale des lieux considérés.

d. les permis de bâtir sont subordonnés à la production d'un document d'étude de composition d'ensemble comprenant les constructions projetées ou transformées dans leur environnement bâti et non bâti, les clôtures et plantations.

Ce document doit permettre d'apprécier l'insertion du projet dans la propriété et les environs immédiats

#### **ART. 14: ZONE DE PARC PUBLIC**

a. Cette zone est à maintenir dans son état actuel; seuls les actes et travaux nécessaires à son entretien seront admis.

Les aménagements autorisés seront uniquement destinés à développer son rôle social.

b. La construction de petits édifices d'utilité publique sera autorisée pour autant qu'elle s'intègre harmonieusement à l'architecture du parc et qu'elle soit conforme aux prescriptions générales.

c. Le parking n'est pas autorisé.

#### **ART. 15: ZONE DE PARC PRIVEI**

Cette zone est réservée principalement à la végétation d'ornementation.

L'abattage d'arbres est soumis à autorisation.

Les constructions sont affectées à l'habitat ou à d'autres fonctions ne nuisant pas à la qualité de vie du voisinage.

Toute construction existante ne pourra être transformée que dans le respect de son caractère architectural et de son gabarit existant. Elle ne pourra en aucun cas être agrandie ou surélevée.

En cas de démolition, même partielle, elle ne pourra être reconstruite au même endroit.

La nouvelle implantation devra se situer à, au minimum, 4m de toute limite de parcelle.

La superficie au sol de la nouvelle construction sera au maximum égale à la superficie de la construction existante avant sa démolition.

La hauteur est limitée à 7,30m au pied de versant (correspondant à un rez + 1 étage) et 12,30m au faîte.

Les prescriptions générales sont applicables dans cette zone.

## **ART. 16: ZONE DE PARC**

Cette zone est principalement réservée à la végétation d'ornementation.

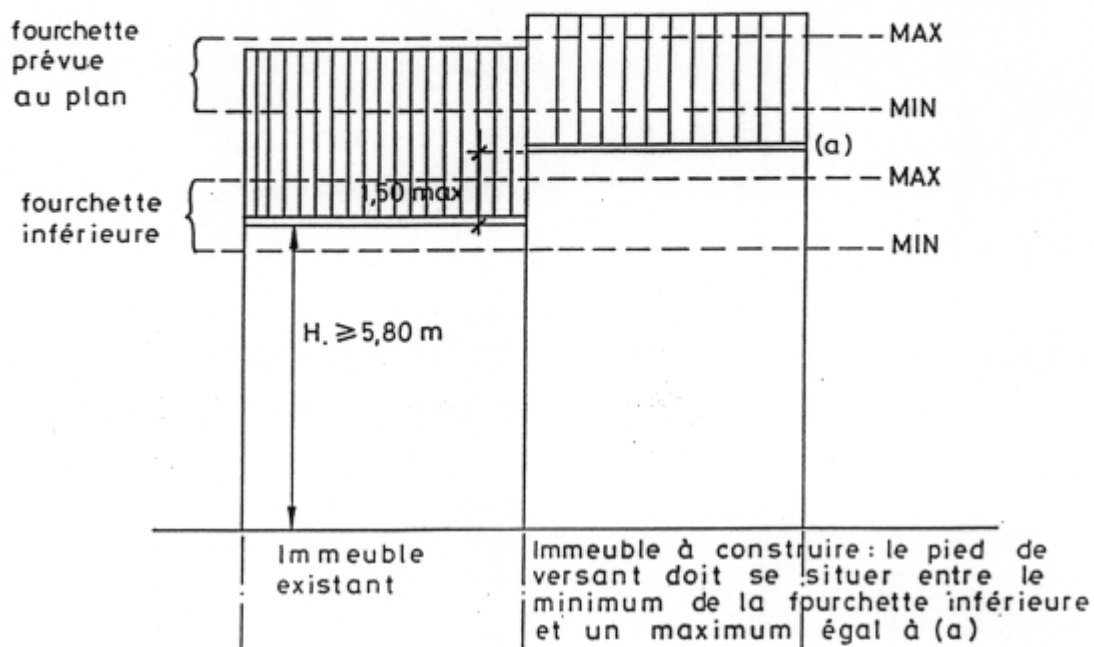
L'abattage d'arbres est soumis à autorisation.

Cette zone est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée afin qu'elle puisse remplir un rôle social; ainsi l'accessibilité du parc au public est vivement souhaitable.

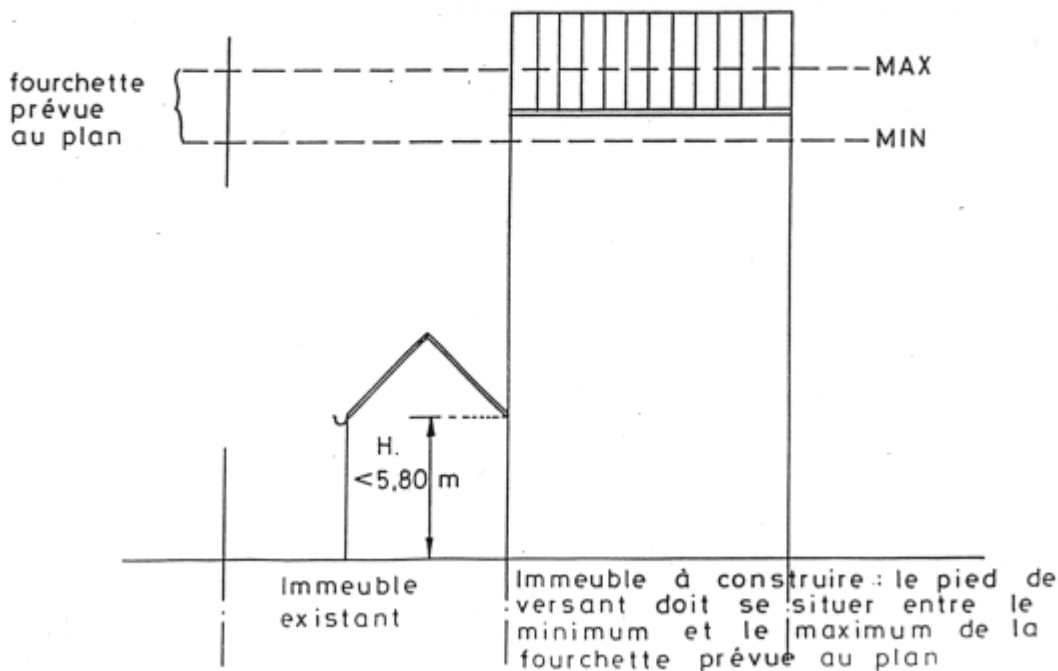
Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction sous réserve que le volume bâti transformé, augmenté ou reconstruit s'intègre à l'environnement et reste conforme au caractère de la zone.

Art 1.c Hauteurs: raccords d'héberge avec un bâtiment plus bas

1° cas: le raccord d'héberge est obligatoire, si l'immeuble existant est d'une hauteur  $\geq 5,80$  m

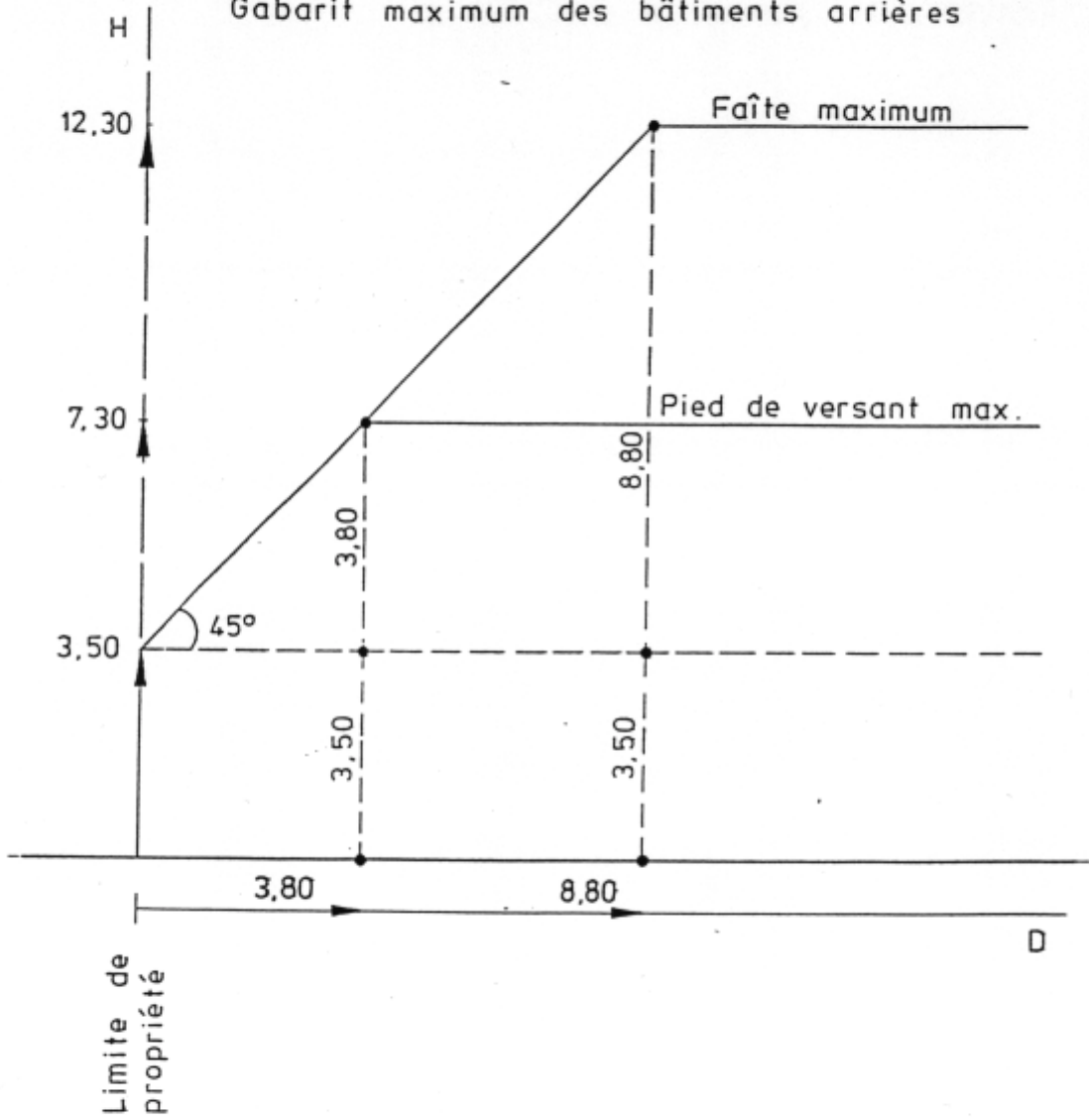


2° cas: le raccord d'héberge n'est pas obligatoire, car l'immeuble existant est d'une hauteur  $< 5,80$  m



Art. 7 Zone d'extension de l'Auberge de Jeunesse

Gabarit maximum des bâtiments arrières



Art. 13 Zone à destination publique

Gabarit maximum des bâtiments arrières

