

1. PARTIE ECRITE P.A.P.

Référence: _____

16794/98c

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision

d'approbation du: 02-09-2013

Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF

1.1. GENERALITES

Article 1.1.1. But du règlement

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du PAP tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

Article 1.1.2. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Biwer.

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont plus restrictives que les dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Biwer, les dispositions du présent règlement particulier qui sont seules applicables sur les parcelles comprises dans le plan d'aménagement particulier doivent être respectées en complément de celles du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Biwer.

1.2. REGLES GENERALES D'URBANISME.

ARTICLE 1.2.1. AFFECTATION

Tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement particulier, le PAP reste soumis aux dispositions relatives à la zone située en secteur « zone d'habitat à caractère rural » de la partie écrite et du règlement général sur les bâtisses de la commune de Biwer.

1.2.1.1. Le PAP a pour but de conserver respectivement, de recréer des bâtiments de gabarit similaire tournant autour d'une cour commune.

L'affectation des différents lots est la suivante :

- Les lots 1 et 2 sont destinés à l'habitat sous forme de maisons unifamiliales avec jardin. Elles seront aménagées dans les immeubles existants à conserver.
- Le lot 3 est destiné à accueillir un immeuble mixte en copropriété destiné à posséder au rez-de-chaussée, des parkings couverts et à l'étage, des locaux pour des commerces, de l'artisanat et des bureaux. Il sera aménagé dans la grange-étable existante à conserver.
- Le lot 4 servira à accueillir un immeuble destiné à des locaux de commerces, d'artisanat et de bureaux.
- Les lots 5, 6, 7, 8, 9 et 10 sont destinés à l'habitat sous forme de maisons unifamiliales avec jardin.
- Le lot 11 est destiné à accueillir un immeuble mixte en copropriété dont le rez-de-chaussée possèdera des parkings couverts et des fonctions communes. L'étage possèdera également des fonctions communes.

- 1.2.1.2. En ce qui concerne les activités de commerce et d'artisanat, ces derniers devront être compatibles avec l'habitat, notamment au niveau du bruit et des flux de circulation qu'elles engendrent et faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune sur base de l'article 2.1.a du règlement général sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de d'administration communale de Biwer.

ARTICLE 1.2.2. DEROGATIONS PAR RAPPORT AU PAG DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE BIWER

Sur base de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain tel qu'il a été modifié par la suite, le PAP demande les dérogations suivantes pour, des raisons urbanistiques, la conservation et la réaffectation de bâtiments existants, la reconstruction de bâtiments dans le même esprit que celui de la ferme existante.

Remarque préliminaire : Il y a incompatibilité entre le respect du plan d'alignement faisant partie intégrante du PAG de Biwer et qui reprend l'alignement des bâtiments autour de la cour de la ferme existante et le strict respect des prescriptions dimensionnelles. Pour ces raisons, nous demandons les dérogations suivantes :

a) Dérogation au plan d'alignement :

Le PAP respecte le plan d'alignement de la cour sur sa partie est (coté rue), sur sa partie nord (coté droit), sur sa partie ouest (coté arrière) et demande une dérogation pour l'alignement pour le coté est (coté gauche) où l'alignement est décalé de 3,5 m en arrière.

b) Dérogation par rapport aux reculs :

Recul à l'avant
(article 2.27 point 2.9)

- ° Lot 1, 2, 3, 4 : suivant partie graphique au lieu de 6 m afin de pouvoir conserver l'alignement existant. Si les immeubles des lots 1, 2, 3 étaient conservés, cette dérogation ne serait pas nécessaire.
- ° Lot 11 : recul sur la nouvelle voie de circulation suivant partie graphique au lieu de 6 m.
- ° Lots 5, 6, 7, 8, 9, 10 : recul sur la nouvelle voie de circulation : 3 m au lieu de 6 m.

Recul postérieur
(article 2.27 point 2.10)

- ° Lots 3, 4, 10 et 11 : minimum 3 m au lieu de 5 m.

Toiture vol. annexes
(article 3.33 point c)

- ° Possibilité de toiture plate, traitée en terrasse ou en toiture verte au lieu de l'obligation de toitures en pente à un ou deux versants.

ARTICLE 1.2.3. CONSTRUCTIONS BÂTIMENTS, MAISONS EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions en bande, les formes de toiture (pente, matériaux de recouvrement) et les gabarits doivent être identiques. Une différence de hauteur de corniche de maximum 1 mètre est autorisée entre des blocs accolés sur un même axe par rapport à une autre.

Si la partie graphique prévoit un jumelage de constructions, ce jumelage doit obligatoirement être respecté.

1.2.4. MATÉRIAUX

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Toits

Les toitures en pente des constructions principales destinées à l'habitation seront recouvertes soit d'ardoises grises ou par un matériau qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de couleur rouge-brun.

Les gouttières et les descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Les toitures plates des constructions secondaires seront traitées en terrasse ou en toiture verte.

Façade

Les façades devront être en crépi ou en bardage bois dont la teinte sera choisie dans la gamme traditionnelle utilisée localement. Les couleurs criardes sont interdites.

Les briques de parement et pierres sont autorisées comme éléments décoratifs si elles ne dépassent pas 20% de la surface de la façade.

ARTICLE 1.2.5. NIVEAU DE REZ-DE-CHAUSSEE

Pour s'adapter au niveau du terrain naturel, à l'arrière des constructions, des niveaux décalés sont autorisés. Dans ce cas, la cote du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'entrée.

ARTICLE 1.2.6. NIVEAU DE RÉFÉRENCE

Les niveaux de référence des nouvelles constructions indiqués dans les plans et coupes sont à titre indicatif et doivent être respectés avec une variation maximale de 50cm.

ARTICLE 1.2.7. REMBLAIS ET DÉBLAIS

L'implantation des constructions contribuera à minimiser les remblais et les déblais hors de l'emprise des constructions afin de garder au maximum le terrain naturel. Ils ne devront en aucun cas être supérieurs à 1 m.

Pour s'adapter aux terrains en pente, le recourt à des niveaux décalés ou des terrasses sur pilotis sont suggérés.

ARTICLE 1.2.8. INFRASTRUCTURES

Les frais en relations avec les travaux d'infrastructures sont à la charge du propriétaire.

L'ensemble des travaux d'infrastructures doit être achevé dans son intégralité avant la délivrance des permis de construire.

ARTICLE 1.2.9. CESSION

La cession du terrain à la commune, repris sur le plan d'Autorisation référence : 2011 12 AUT PAP A, daté du 11 juin 2013, se fera conformément à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la suite.

ARTICLE 1.2.10. PLACE DE STATIONNEMENT

A chaque vente d'une unité d'habitation correspond la vente de deux emplacements de stationnement, dont un sous forme d'emplacement fermé. Pour les commerces, restaurants, bureaux, un emplacement, minimum, par tranche de 40m² doit être prévu. Pour les établissements artisanaux, un emplacement minimum par tranche de 80m² de surface ou par tranche de 5 salariés doit être prévu.

ARTICLE 1.2.11. PHASAGE

Afin de minimiser les inconvénients du chantier pour les riverains, les groupes de construction des lots suivants devront être réalisés ensembles :

- lot 1, lot 2, lot 3, lot 4 ;
- lot 5, lot 6, lot 7 ;
- lot 8, lot 9, lot 10, lot 11.

1.3. REGLES D'URBANISME SPECIFIQUES AUX TYPES DE TERRAINS

1.3.1. TERRAINS POUR LA CONSTRUCTION DE NOUVELLES MAISONS (LOTS 5, 6, 7, 8, 9 ET 10)

ARTICLE 1.3.1.1. MARGE DE RECuLEMENT ET HAUTEURS

Recul avant	suivant partie graphique	
Recul latéral		min. 3 m ou mitoyen
Recul arrière		min. 5 m
Hauteur admissible à la corniche ou à l'acrotère	constructions principales	max.7 m
	constructions annexes	max.4,5 m
Hauteur admissible au faîte	constructions principales	max.5m plus haut que la corniche.
Etages pleins	construction principales	max.2 étages pleins possibilité d'utiliser les combles
	construction annexes	1 étage plein Pas de possibilité d'occuper les combles

ARTICLE 1.3.1.2. LIMITE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET POUR LES ANNEXES DESTINÉES À L'HABITATION.

Les limites des surfaces constructibles pour les constructions principales et pour les constructions secondaires sont déterminées dans la partie graphique du PAP.

Si la profondeur de surface constructible pour les constructions n'est pas utilisée complètement, l'annexe servant à l'habitation prévue à l'arrière pourra être agrandie en profondeur sans que le cumul des deux profondeurs n'excède 14 m.

L'annexe peut ainsi se trouver, partiellement dans la surface constructible, pour les constructions principales.

ARTICLE 1.3.1.3. LIMITE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR CONSTRUCTIONS PRINCIPALES DESTINÉES À L'HABITATION

La profondeur maximale des constructions principales est indiquée dans la partie graphique.

Les toitures seront à deux versants et auront une pente de minimum 30° et de maximum 40°. L'orientation obligatoire du faîte est indiquée dans la partie graphique.

Les corniches et les rives pourront avoir, au maximum, une saillie de 0,25 m sur les limites des surfaces constructibles pour les constructions principales.

Les lucarnes et autres corps avancés, sortant du plan de la toiture, sont autorisés.

La hauteur des lucarnes mesurée depuis la pente du toit jusqu'au dessus de la corniche de la lucarne ne peut pas dépasser 1,60m et, la largeur de chaque lucarne ne peut pas excéder 1,40 m. La largeur cumulée des lucarnes ne pourra pas dépasser 50% de la corniche correspondante.

Des balcons sont interdits sur la façade orientée vers la route desservante.

ARTICLE 1.3.1.4. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES DESTINÉES À L'HABITATION

Les constructions annexes destinées à l'habitation sont des volumes ajoutés sur 1 niveau servant d'habitation.

Les toitures seront plates, traitées en terrasse ou en toiture verte. Sur la façade postérieure, à l'arrière de la limite des surfaces constructibles pour construction principale, des verrières de forme simple, sont autorisées.

1.3.2. TERRAINS AVEC BÂTIMENTS A RENOVER OU A RECONSTRUIRE AVEC LE MEME GABARIT (LOT 1, 2, 3, 11).

ARTICLE 1.3.2.1. MARGES DE RECULEMENT ET HAUTEURS

Recul avant	Alignement existant ou suivant partie graphique
Recul latéral	Alignement existant ou suivant partie graphique
Recul arrière	Alignement existant ou suivant partie graphique
Hauteur admissible à la corniche	Hauteur existante
Hauteur admissible au faîte	Hauteur existante
Etages pleins	Maximum 2 étages pleins – possibilité d'utiliser les combles

Remarques :

- La hauteur de corniche et du faîte peut être augmentée de max 50 cm par rapport à la hauteur existante si le respect des hauteurs d'étage réglementaire ou des isolations thermiques l'exigent.
- Les alignements de façade existants peuvent être déplacés vers l'extérieur, de la valeur de l'isolation thermique à appliquer, pour respecter les normes d'isolation.

ARTICLE 1.3.2.2. RÉNOVATION, CONSERVATION DE VOLUME, ESTHÉTIQUE

Le PAP prévoit, en principe pour ces lots, de conserver les bâtiments existants, sauf si, pour des raisons statiques, cela n'est pas possible. Dans ce cas, les bâtiments démolis peuvent être reconstruits suivant les conditions de l'article 1.3.2.1. tout en intégrant les éléments typiques suivants :

- Porche d'entrée cour ;
- Porche grange avant et arrière ;
- Entrée sur rue maison ;
- Croix adossée au pignon du lot 11.

Les nouveaux percements devront s'harmoniser avec les percements existants et avoir une dominante verticale.

Les combles pourront être éclairés par des lucarnes dont la hauteur, mesurée depuis la pente du toit jusqu'au-dessus de la corniche de la lucarne, ne peut dépasser 1,60m et la largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1,40m.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Leur largeur cumulée ne pourra pas excéder 50% de la corniche correspondante.

Des balcons sont interdits sur la façade orientée vers la route desservante.

1.3.3. TERRAIN DESTINE A RECEVOIR UNE NOUVELLE GRANGE/HANGAR A L'EMPLACEMENT DE LA CAVE VOUTEE EXISTANTE (LOT 4)

ARTICLE 1.3.3.1. MARGES DE RECULEMENT ET HAUTEURS

Recul avant	suivant partie graphique
Recul latéral	suivant partie graphique
Recul arrière	suivant partie graphique
Hauteur admissible à la corniche	Maximum 6.5 m
Hauteur admissible au faîte	Maximum 5 m plus haut que la corniche
Etages pleins	Maximum 2 étages pleins – possibilité d'utiliser les combles

ARTICLE 1.3.3.2. RENOVATION, ESTHÉTIQUE

- Le PAP prévoit, en principe, de conserver la cave voutée (sous réserve que la statique le permette) et de reconstruire une nouvelle grange/hangar.
- Les combles pourront être éclairés par des lucarnes dont la hauteur, mesurée depuis la pente du toit jusqu'au-dessus de la corniche de la lucarne, ne peut dépasser 1,60m et la largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1,40m. Les lucarnes rampantes sont interdites. Leur largeur cumulée ne pourra pas excéder 50% de la corniche correspondante.