

## IV. AIRES DE VILLAS

*Ce règlement porte sur les zones actuellement occupées par des villas ou destinées à en recevoir, soit une partie des zones d'habitat et des zones d'habitat à caractère rural d'Aubel et la zone d'extension d'habitat à caractère rural nord.*

### 1. Implantation

#### Règles générales

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Pour cela les volumes :

- doivent s'adapter au relief naturel du sol;
- doivent s'intégrer à l'expression architecturale des lieux;
- doivent tenir compte des implantations et gabarits des bâtiments environnants.

La superficie au sol occupée par des constructions ne peut dépasser 20 % de la surface de la parcelle. En cas de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment sur une parcelle où cette limite est dépassée, la superficie au sol occupée par les constructions peut être maintenue.

#### Relief du sol

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Les modifications du sol supérieures à 50 cm ne sont autorisées que :

- pour les terrains disposés à plus d'un mètre en contrebas ou en contre-haut par rapport au niveau moyen de la voirie;
- pour obtenir une unité d'aspect dans la rue, lorsqu'un terrain est disposé entre deux parcelles ayant fait l'objet d'un remaniement du sol naturel.

Les déblais ou remblais d'une hauteur supérieure à 50 cm doivent être organisés de manière à reprofiler le terrain naturel en évitant au maximum les murs de soutènement et tout effet de tranchée ou de promontoire.

Le niveau naturel du terrain ne sera pas modifié à moins d'un mètre des limites de la parcelle.

*Des croquis explicatifs sont donnés en annexe 1 : ils figurent des profils types en relation avec un recul de 10 mètres et une pente maximale de 4 % sur les 5 premiers mètres.*

### Reculs

Le **volume principal** (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté :

- soit parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement;
- soit parallèlement ou perpendiculairement à une limite parcellaire latérale.

S'il n'y a pas de front de bâtisse, le recul maximal du **volume principal** sera de 10 mètres par rapport à la voirie. S'il existe un front de bâtisse, le volume principal sera implanté dans son prolongement. S'il existe de part et d'autre de la parcelle des fronts de bâtisse différents, le volume principal s'alignera en fonction du bon aménagement des lieux, soit sur l'un d'eux, soit entre les deux de manière à rattraper la différence.

Les éventuels **volumes annexes** seront implantés derrière le volume principal et secondaire avec un recul minimal égal à la hauteur sous faitage du volume projeté.

Par rapport à la limite arrière de la parcelle, les façades du **volume principal et secondaire** auront un recul minimal de 10 mètres.

Par rapport aux limites latérales de la parcelle, les façades du **volume principal et secondaire** auront un recul minimal de :

- 3 mètres pour des parcelles ayant, à front de voirie, une largeur inférieure à 20 mètres;
- 4 mètres pour des parcelles ayant, à front de voirie, une largeur comprise entre 20 et 25 mètres ;
- 5 mètres pour des parcelles ayant, à front de voirie, une largeur égale ou supérieure à 25 mètres.

Les façades des **volumes annexes** auront un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites de la parcelle.

### Autres prescriptions

Un **volume annexe ou secondaire** aura une surface au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>.

Les constructions jumelles formeront un ensemble homogène et cohérent.

Si le terrain et la voirie sont au même niveau, le garage devra être situé au même niveau; sinon, sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, la pente de l'accès au garage ne peut dépasser 4 %.

## 2. Hauteurs

La hauteur entre le sol et le dessus de la corniche du volume principal aura au minimum 3,00 mètres et au maximum 7,00 mètres. Ceci permettra la réalisation de trois niveaux au maximum (Rez + 2), dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Le niveau des gouttières des éventuels volumes secondaires et annexes sera inférieur à celui des gouttières du volume principal d'au moins 20 %. Il en sera de même pour les niveaux des faîtages.

Les clôtures séparatives des propriétés auront une hauteur maximale de 2,00 mètres; elles seront en haies vives éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage. A front de voirie un muret d'une hauteur de 0,60 m maximum est admis mais la hauteur des haies ne dépassera pas 1,30 mètre.

## 3. Toitures

Les volumes principaux seront recouverts d'une toiture à deux ou quatre versants droits de même inclinaison; la longueur du faîte ne sera pas inférieure à 50 % de la longueur de la façade.

Les volumes secondaires et annexes seront recouverts d'une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 40° et 50°. Si le volume est mitoyen, la pente des toitures sera parallèle à celle de la toiture voisine.

Les toitures plates ne sont autorisées que pour des petites parties de bâtiment (moins de 20 m<sup>2</sup>) servant de liaison.

Les toitures ne comprendront aucun débordement, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale. La saillie de la gouttière ne pourra dépasser de plus de 20 cm le plan de la façade.

Les lucarnes et les tabatières seront en harmonie avec la façade et la toiture. Elles s'inspireront des réalisations traditionnelles et ne détruiront pas la volumétrie de la façade. La largeur hors tout des lucarnes ne dépassera pas 1,50 mètre.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre. Elles auront un gabarit simple et se localiseront près ou au sommet du faîtage. Elles auront la teinte des façades ou de la toiture.

#### 4. Matériaux d'élévation

A l'exception des encadrements des baies qui seront éventuellement en grès, en calcaire, en pierre bleue ou en pierre reconstituée, un seul parement est admis pour l'ensemble des façades et des murs visibles. Le matériau de parement sera :

- soit le grès, le calcaire ou la pierre bleue;
- soit la brique de ton brun-rouge d'une hauteur de 5 à 10 cm, joints non compris;
- soit la brique de béton hydrofugé de ton brun-rouge ou gris clair à gris moyen dont la hauteur est comprise entre 5 et 10 cm, joints non compris;
- soit un enduit de ton blanc à gris clair;
- soit une brique d'une hauteur de 5 à 10 centimètres, joints non compris, recouverte d'une peinture mate de ton blanc à gris clair.

Le badigeon, l'enduit ou la peinture sera exécuté dans un délai maximal de trois ans à partir de la délivrance du permis et sera renouvelé chaque fois que nécessaire.

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume (ou d'un ensemble de volumes) s'harmoniseront entre elles et avec celles des bâtiments contigus.

En cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, la tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture s'harmoniseront entre elles et avec celles du bâtiment ancien.

La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et des appareillages des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre seront à assises horizontales. Le rejointoiement ne peut être réalisé en relief; il ne contrastera pas avec la maçonnerie.

#### 5. Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée;
- soit la tuile naturelle ou artificielle de ton brun foncé à gris foncé.

En cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront avec celles du volume ancien. En cas de modification totale, elles respecteront le présent règlement.

Les verrières de toitures, capteurs solaires et autres éléments vitrés de toiture seront éventuellement admis dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction.

## 6. Baies et ouvertures

Les baies et ouvertures des façades à rue et des pignons auront un rythme dominant vertical totalisant au maximum 40 % de la surface de la façade (toiture non comprise). Celles des façades arrières totaliseront au maximum 70 % de la surface de la façade (toiture non comprise)

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité. Ces menuiseries seront :

- soit de ton blanc;
- soit de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade;
- soit de la couleur du bois.

Les châssis, portes, fenêtres, volets d'aspect métallisé sont interdits.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. Les pavés de verre seront utilisés de manière ponctuelle et limitée.

## 7. Enseignes et dispositifs de publicité

Les enseignes peuvent être établies :

- sur la clôture ou sur un support situé sur l'alignement. Elles doivent être apposées dans le plan de l'alignement à une hauteur inférieure à 2,00 mètres. Leur surface sera inférieure à 2 m<sup>2</sup>.

Ces enseignes seront réalisées au moyen de lettres et/ou de signes éventuellement disposés sur un panneau de fond, mais non lumineux.

Les enseignes apposées sur les façades seront réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés et sans panneau de fond. Les enseignes placées sur les versants de toiture (du moins ceux visibles depuis le domaine public) et/ou les toitures plates ne peuvent excéder le niveau du faite. La hauteur des lettres ou des signes découpés, ne pourra être supérieure à 10 cm. Les lettres ou signes seront de teintes foncées et non lumineuses.