

III. AIRES AUX CARACTERISTIQUES DU PAYS DE HERVE

Par décision de l'exécutif du 23/12/1987, ce règlement s'applique à la zone d'habitat à caractère rural de Saint-Jean-Sart. Il résulte de la fusion des articles 322/14 et 322/18 (règles urbanistiques particulières et caractéristiques du Pays de Herve) du C.W.A.T.U.P. auxquels ont été ajoutées quelques précisions. Ce règlement s'applique également aux sites classés de Sart et du Cimetière américain, aux zones rurales d'intérêt paysager et à la zone d'extension de loisirs et de séjour de Saint-Jean-Sart.

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 et exprimer d'une façon contemporaine ou traditionnelle les caractéristiques architecturales locales;
- doivent tenir compte des implantations et gabarits des bâtiments environnants. Les articulations avec le bâti existant et/ou le domaine public doivent être réalisées soit par des bâtiments, soit par des murs ou encore par un accompagnement végétal.

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.

Reculs

A un volume principal peut être joint un seul volume secondaire et un seul volume annexe.

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

- soit sur l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci);
- soit sur une limite parcellaire latérale, avec un recul non clôturé sur l'alignement et inférieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal.

L'éventuel volume annexe sera implanté derrière les volumes principaux et secondaires avec un recul minimal égal à la hauteur sous faîtage du volume projeté.

S'il existe un ou plusieurs volumes mitoyens latéraux, un des nouveaux volumes sera implanté contre un de ces volumes mitoyens au moins.

Les façades non mitoyennes auront un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites de la parcelle.

Largeur des rues, ruelles et impasses

Les largeurs des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état de fait actuel. Toutes modifications des dimensions de ces espaces ne pourra se faire que sur base d'un plan particulier d'aménagement ou d'un plan d'alignement approuvé.

Autres prescriptions

Le plan du volume principal et du volume secondaire ou annexe non complémentaire à l'habitation s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade / pignon sera compris entre 1,5 et 2.

Un volume annexe ou secondaire complémentaire à l'habitation aura une surface au sol maximale de 40 m².

Un volume principal, secondaire ou annexe non complémentaire à l'habitation aura une superficie au sol maximale de 150 m².

Les garages disposés en façade située sur l'alignement seront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Les garages disposés en recul par rapport à l'alignement ou en façade latérale seront de plain-pied avec la voirie si le terrain est à son niveau; sinon, sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, la pente de l'accès au garage ne peut dépasser 4 %.

L'éventuel volume annexe sera situé au niveau naturel du sol.

La façade à rue d'un bâtiment n'aura jamais une longueur supérieure à 15 mètres sans décrochement ou sans rupture architectonique.

2. Hauteurs

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, et au maximum à trois niveaux.

Les hauteurs sous gouttières et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines. Deux constructions mitoyennes de même nature (principales, secondaires ou annexes) auront une différence de hauteur sous gouttière n'excédant pas 1,5 mètre. 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 le niveau des faîtages.

La hauteur maximale des murs de clôture sera de 2,00 mètres.

3. Toitures

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente; les éventuels volumes secondaires et annexes comprendront une toiture en pente à un ou deux versants.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 40° et 45°. Si la toiture d'un bâtiment mi-toyen présente une pente comprise entre 40° et 45°, une même inclinaison est obligatoire.

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordement marquant, 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 doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Elles s'inspireront des réalisations traditionnelles et ne détruiront pas la volumétrie de la façade. La largeur hors tout des lucarnes ne dépassera pas 1,20 mètre.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre. Elles auront un gabarit simple et se localiseront exclusivement près ou au sommet du faitage. Elles auront la même teinte que la toiture ou la façade.

4. Matériaux d'élévation

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

- soit le grès ou le calcaire;
- soit la brique de ton brun-rouge d'une hauteur de 5 à 10 cm, joints non compris;
- soit un enduit de ton gris à gris clair;
- soit une brique d'une hauteur de 5 à 10 centimètres recouverte d'un badigeon de teinte gris clair.

Le badigeon sera exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis.

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 volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent au présent règlement ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les matériaux de parement des élévations, s'ils sont alternés, le seront par bandeaux, par ensemble ou par regroupement des encadrements de baies, de manière à structurer ces élévations. Les maçonneries de pierre seront obligatoirement à assises réglées horizontales. Le rejointoiement sera réalisé à fleur de maçonnerie et ne contrastera pas

5. Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de même tonalité;
- soit une tuile de teinte gris foncé.

En cas de nouvelle construction, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront avec celles des bâtiments contigus, tout en respectant les caractéristiques de la présente aire.

En cas de transformation, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront avec celles du volume ancien.

6. Baies et ouvertures

Les baies et ouvertures auront un rythme dominant vertical totalisant au maximum 40 % de la surface de la façade (toiture non comprise). Le rythme vertical sera donné par la forme des baies ou par la division de ces baies qui renforcera la verticalité.

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 dans la tonalité de la façade;
- soit de la couleur du bois.

Les couleurs typiques des châssis, portes et fenêtres des bâtiments de ferme seront maintenues.

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.

Lors de la transformation de façades d'un bâtiment ancien, les trumeaux seront maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés antérieurement, leur reconstruction pourra être imposée. Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour les constructions des trumeaux du rez-de-chaussée. Ceux-ci seront établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage.

7. Enseignes et dispositifs de publicité

Les enseignes peuvent être établies :

- sur les pignons ou les façades visibles depuis la voie publique, pour autant qu'elles n'en masquent aucune baie existante. Elles ne peuvent dépasser le seuil des fenêtres du premier étage de la façade à rue. Elles doivent être apposées dans le plan des façades ou perpendiculairement à celui-ci pour autant que la partie saillante soit située à 3 mètres au minimum au-dessus du niveau de la voirie et que le débordement sur la façade soit inférieur à un mètre.
- au sol pour autant que le niveau supérieur de l'enseigne n'excède pas 3 mètres.

Les enseignes ne peuvent pas être établies sur les faîtes des toitures.

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 faîte. 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.

Les dispositifs de publicité nouveaux sont interdits dans cette aire.