

Province de Luxembourg – Arrondissement de Neufchâteau

Commune de Wellin
Grand Place, 1
6920 Wellin

Plan communal d'aménagement

« Gilson » - Wellin

Projet

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du.....

Par ordonnance
Le Directeur Général La Bourgmestre

Le Collège communal certifie que le présent plan a été déposé à l'examen de la population du au

Par le Collège
Le Directeur Général La Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du.....

Par ordonnance
Le Directeur Général La Bourgmestre

Approbation ministérielle

Auteur de projet



IMPACT
TERRITOIRE - HABITAT - PAYSAGE
Rue des Chasseurs ardennais, 32
6880 BERTRIX

Tél. 061 41 54 54
Fax 061 41 55 07
E-Mail : info@impact-sprl.be
<http://www.impact-sprl.be>

Stéphane Mottiaux

Dominique Pajot

Date du dossier :
Novembre 2015

Chefs de projet

Dominique PAJOT - Géomètre expert

Stéphane MOTTIAUX - Ingénieur agronome (Aménagement du territoire)

Collaborateurs internes

Jean-Philippe BAILLEUX - Architecte (stagiaire)

Jean-Marc DROPSY - Architecte paysagiste

Jean-Luc JACQMIN - Architecte

Marjorie LEQUEUX - Architecte

Frédéric MARTIN-ETIENNE - Géomètre

Ludvine PIERRE - Géographe urbaniste

William POMMIER - Architecte paysagiste

Aurélié WILLEM - Bio-Ingénieur (Environnement)

Collaborateurs techniques internes

Pierre-Édouard CLARENS - Dessinateur DAO-SIG

Jonathan HERMAND - Dessinateur DAO-3D

Collaborateurs administratifs internes

Fabienne DEL FRARI - Secrétaire

Collaborateurs externes

Yvon PONCELET - Géomètre expert

Table des matières

	Options d'aménagement	1
I.	Introduction et contexte	2
II.	Affectation du territoire	3
	2.1. Zones résidentielles	3
	2.2. Zones d'espace public	4
III.	Options d'aménagement	6
	3.1. Options relatives aux transports et à la mobilité	6
	3.2. Options relatives à l'urbanisme et à l'architecture	7
	3.3. Options relatives à l'économie d'énergie et au développement durable	14
	3.4. Options relatives aux espaces verts et au paysage	15
	3.5. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques	16
	3.6. Options relatives au phasage	16
	 Prescriptions urbanistiques et architecturales	 18
I.	Prescriptions générales	19
	1.1. Conception d'ensemble	19
	1.2. Stationnement	19
	1.3. Gestion des eaux pluviales	19
	1.4. Plantations	19
II.	Zones résidentielles	20
	2.1. Zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre continu ou semi-continu (10.1.1)	20
	2.3. Zone de construction résidentielle multifamiliale (10.1.3)	22
	2.4. Zone de construction résidentielle multifamiliale spécifique (10.1.4)	25
	2.6. Zone de construction secondaire de type car-port (10.1.6)	28
	2.7. Zone de cour ouverte (10.3.1) et zone cour fermée (10.3.2)	29
III.	Zones d'espace public	30
	3.1. Zone de voirie principale (50.1) et zone de voirie secondaire (50.2)	30
	3.2. Zone de convivialité (50.3)	30
	3.3. Zone de stationnement (50.4)	31

Plans :

Carte n°4 – Plan d'affectation – Plan des équipements.

Carte n°5 – Plan masse.

Options d'aménagement

I. Introduction et contexte

Le périmètre du présent plan communal d'aménagement (PCA) se situe en plein cœur du noyau d'habitat de Wellin, centre-bourg de l'entité communale. Il est déterminé par l'ancien chemin d'Halma et par la rue de la Station (N40) au Nord, la rue des Marronniers à l'Est, la rue des Houchettes au Sud et la rue Paul Dubois à l'Ouest.

A la lecture du CWATUPE, le PCA précise, en le complétant, le plan de secteur. Pour la partie du territoire communal qu'il détermine, il comporte :

- Les options d'aménagement relatives à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts.
- Le cas échéant, lorsqu'il révisé le plan de secteur, une carte d'affectation du territoire, établie à l'échelle du 1/10.000, précisant le périmètre que révisé le plan de secteur.
- La détermination des différentes affectations du territoire et, s'il échet, les emplacements réservés aux espaces verts, aux sites nécessaires pour le maillage écologique ou pour les équipements publics ou communautaires.
- Le tracé existant ou projeté ou le périmètre de réservation qui en tient lieu du réseau des infrastructures de communication et les raccordements aux principaux réseaux existants de transport de fluides et d'énergie.

Les principaux objectifs de ce PCA sont :

- La création d'un quartier à haute valeur ajoutée au cœur de l'entité de Wellin avec un minimum de circulation automobile et un cadre de vie de très grande qualité. Une des principales options est de limiter la circulation automobile en intérieur d'îlot et, au minimum, de préserver la zone de convivialité de toute circulation (hormis pour les services).
- Le renforcement et la diversification de l'offre en logement dans un territoire central, avec notamment des petits logements, adaptés aux ménages de une ou deux personnes, plus spécialement les personnes âgées.
- Le développement d'une mixité des fonctions en rapport avec la localisation idéale du site comprenant, outre le logement, des services de type résidence-service, maison médicale, professions libérales ou autres.
- La mise en place d'espaces publics polarisateurs.
- Le renforcement du maillage de connexions lentes vers les pôles d'intérêt et espaces publics internes ou externes au périmètre dont la liaison lente le long de la route régionale entre le carrefour d'Halma et le centre de Wellin.
- La préservation d'une importante zone boisée en lien avec l'urbanisation (parc privé).
- La reconversion d'un site désaffecté afin d'éviter la formation d'un chancre.
- L'intégration de la zone au contexte bâti existant en périphérie.
- Le maintien de la fonction de stationnement au niveau du parking communal, lequel peut être utilisé en complément (parkings visiteurs) notamment, tout en conservant son utilisation pour certaines activités telles que par exemple le carnaval et autres activités locales.

II. Affectation du territoire

Un des principaux objectifs du PCA est de renforcer la mixité des fonctions au centre de Wellin.

Dans cette optique, une part des superficies construites dans les zones de construction résidentielle pourra être affectée à des commerces de petite taille, des professions libérales, des bureaux et des services publics à condition que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel et qu'elles concourent à renforcer la qualité de vie des habitants et l'animation des quartiers. Ces activités sont obligatoirement combinées avec du logement et se situent prioritairement en rapport avec la rue de la Station ou en intérieur d'îlot.

Une part des superficies construites dans les zones de construction résidentielle (prioritairement en intérieur d'îlot autour de la zone de convivialité) pourra être destinée à une fonction d'équipement communautaire (par exemple résidence-service, maison médicale...) et/ou des petits logements adaptés aux ménages d'une ou deux personnes, notamment des personnes âgées.

Les options d'aménagement prévoient la possibilité d'un aménagement alternatif au niveau du plan d'affectation. Cette alternative peut être mise en œuvre à la condition que la destination de la zone de construction 10.1.3 située à l'Est de la zone de convivialité (50.3) ne s'oriente pas de façon significative vers du logement de type appartement.

2.1. Zones résidentielles

Zones de construction résidentielle (10.1.1, 10.1.2, 10.1.3 et 10.1.4)

Les constructions résidentielles sont essentiellement destinées au logement, plus spécifiquement aux habitations unifamiliales et multifamiliales.

Dans un souci de mixité sociale au sein du périmètre, l'aménagement veille à offrir une diversité raisonnée de possibilités dans la typologie de logements (variabilité dans la taille des parcelles, dans la superficie au sol des constructions...).

Au sein de la zone de construction résidentielle, trois destinations sont différenciées :

- Une zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre continu ou semi-continu (10.1.1). Cette zone est donc principalement destinée au logement unifamilial. Elle s'inscrit notamment le long de la rue de la Station et de la rue Paul Dubois et concerne aussi bien du bâti existant que des potentialités de développement (interstices). Une zone est également prévue en intérieur d'îlot en lien avec une future voirie de desserte.
- Une zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre ouvert (10.1.2). Cette zone reprend les parcelles concernées par les deux permis de lotir octroyés au sein du périmètre et se conforme donc aux plans de lotissements. Toutefois, en rapport avec les voiries existantes, l'intention est de densifier cette zone (potentiel de développement en cas de modification des permis de lotir).

- Deux zones de construction résidentielle multifamiliale (10.1.3 et 10.1.4). Ces zones sont plus particulièrement réservées au logement multifamilial (appartements) et se développent en intérieur d'îlot et en relation directe avec la future zone de convivialité. Elles peuvent toutefois également être vouées au logement unifamilial.

Zone de construction mixte (10.1.5)

La zone de construction mixte est destinée à la fonction résidentielle et/ou à la fonction de parc privé. A l'intérieur de cette zone, les éventuelles constructions s'intègrent dans le respect de la zone boisée et en préservant les sujets les plus remarquables.

Zones de construction secondaire de type car-port (10.1.6)

La zone de construction secondaire de type car-port vise à regrouper, à un endroit bien spécifique, le stationnement privé dans un ensemble homogène et cohérent pour les habitations unifamiliales situées en intérieur d'îlot (au Sud de l'espace de convivialité).

La zone est obligatoirement traitée en car-port.

Zones de cours et jardins (10.2.1 et 10.2.2)

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et d'espaces libres.

Zone de cour ouverte (10.3.1) et zone de cour fermée (10.3.2)

La zone de cour ouverte et la zone de cour fermée sont aménagées pour permettre l'accès piéton à la porte d'entrée, l'accès carrossable au(x) garage(s) et car-port(s) et le stationnement des véhicules.

2.2. Zones d'espace public

Zones de voirie (50.1 et 50.2)

Les zones de voirie sont destinées, en fonction de leur statut, à la circulation des véhicules, des cyclistes et des piétons. Elles comprennent l'assiette des voiries et contre-allées éventuelles, les trottoirs, les pistes cyclables, les aires de stationnement et les accotements.

Sont autorisées la mise en place de dispositifs de sécurité, l'implantation de mobilier urbain, la plantation d'arbres et arbustes ainsi que la création d'îlots de verdure.

Zone d'espace public (50.3)

La zone de convivialité constitue un espace public central de référence au sein de l'intérieur de l'ilot.

L'option fondamentale est d'y exclure la circulation automobile et le stationnement (hormis pour les services, les urgences et les cas exceptionnels). Il s'agit donc prioritairement d'un lieu de rencontre, d'échange et de convivialité.

Le bâti se structure et s'organise en fonction de cet espace. Elle doit être aménagée spécifiquement pour faciliter les déplacements lents et pour favoriser la convivialité (mobilier urbain, plantations...) ainsi que la liaison entre les quartiers.

Zones de stationnement (50.4)

Une zone de stationnement conforte le parking communal existant. Elle est destinée à répondre à un besoin en stationnement public mais peut également recevoir le stationnement des visiteurs des logements et fonctions développés au sein du quartier. A terme, cette zone doit être restructurée pour plus de lisibilité et fonctionnalité. Son accès est également à sécuriser (sortie vers la rue de la Station).

En cas de mise en œuvre d'une résidence-service et/ou de maisons unifamiliales autour de la zone de convivialité, une seconde zone de stationnement est prévue.

Les nouvelles zones de stationnement sont obligatoirement arborées.

III. Options d'aménagement

3.1. Options relatives aux transports et à la mobilité

Pour rappel, un des objectifs prioritaires est de limiter la circulation automobile en intérieur d'îlot et de préserver la zone de convivialité de toute circulation (hormis pour les services, les urgences et les cas exceptionnels).

Structuration des voiries (50.1 et 50.2)

Le périmètre est desservi par un réseau structuré et hiérarchisé de voiries principales et secondaires.

Les voiries existantes conservent leur statut actuel, à savoir : voirie régionale de liaison (N40) pour la rue de la Station (voirie principale - 50.1) et voirie de desserte locale pour la rue Paul Dubois, la rue des Houchettes, la rue des Marronniers et l'ancien chemin d'Halma (voirie secondaire - 50.2). Elles doivent être aménagées pour assurer une circulation automobile fluide tout en garantissant la sécurité des usagers faibles.

Une nouvelle voirie est prévue en intérieur d'îlot afin de permettre son urbanisation. Elle est conçue pour donner la priorité aux déplacements lents sécurisés (par exemple espace partagé).

Déplacements lents

De manière générale, l'objectif est de renforcer le maillage de connexions lentes pour liaisonner les différents centres d'intérêt et espaces publics.

Des liaisons lentes doivent être prévues à l'intérieur du futur quartier, notamment entre la zone de stationnement (50.4) et la zone de convivialité (50.3).

De plus, au niveau des différentes voiries, toutes les mesures sont prises pour favoriser et sécuriser les déplacements lents (trottoirs pour les voiries existantes, zone résidentielle pour la nouvelle voirie...).

Les cheminements lents doivent être accessibles aux cyclistes et aux personnes à mobilité réduite (y inclus landaus et poussettes).

Stationnement

De manière générale, pour les nouveaux projets, le stationnement doit être réalisé en site privé afin de ne pas accentuer la pression sur les emplacements publics. Seul le stationnement prévu pour les visiteurs peut être reporté sur le domaine public.

Sur le domaine public, le stationnement est autorisé en voirie (50.1 et 50.2), hormis en intérieur d'îlot, et dans la zone de stationnement (50.4). Il est par contre strictement interdit dans la zone de convivialité (50.3).

En domaine privé et en relation avec les voiries périphériques, le stationnement est autorisé dans la zone de cour ouverte (10.3.1) et dans la zone de cour fermée (10.3.2) ainsi que dans les zones de construction résidentielle (10.1.1 et 10.1.2). Il est également autorisé dans la zone de construction mixte (10.1.5) mais uniquement en rapport avec la voirie ou les constructions et il doit s'intégrer aux arbres existants.

En domaine privé et en intérieur d'îlot, les principes suivants sont d'application :

- Pour la zone 10.1.1 située (au Sud de la zone de convivialité), le stationnement est obligatoirement réalisé dans la zone de construction secondaire de type-car-port (10.1.6).
- Pour la zone 10.1.3 située à l'Est de la zone de convivialité (50.3), en cas de construction d'habitations multifamiliales, le stationnement est réalisé en sous-sol avec entrée au niveau du porche existant depuis la rue de la Station, traversée en sous-sol de la zone de convivialité et sortie vers la rue Paul Dubois.
- Pour la zone 10.1.3 située à l'Est de la zone de convivialité (50.3), en cas de construction d'un équipement communautaire (par exemple résidence service) et/ou d'habitations unifamiliales, le stationnement est réalisé dans la zone de stationnement (50.4) prévue dans l'alternative au plan d'affectation avec entrée et sortie depuis la rue Paul Dubois.
- Pour les autres zones 10.1.3, le stationnement est réalisé en sous-sol avec accès via le parking communal.
- Pour la zone 10.1.4, le stationnement est réglé dans l'enceinte des bâtiments avec entrée depuis le parking communal et sortie vers le parking communal et/ou la rue Paul Dubois.

Pour les nouvelles constructions, le stationnement n'est par contre pas autorisé dans la zone de cours et jardins (10.2.1) mais peut être toléré dans la zone de cours et jardins sous forme de parc privé (10.2.2) à condition qu'il se situe à proximité de la voirie.

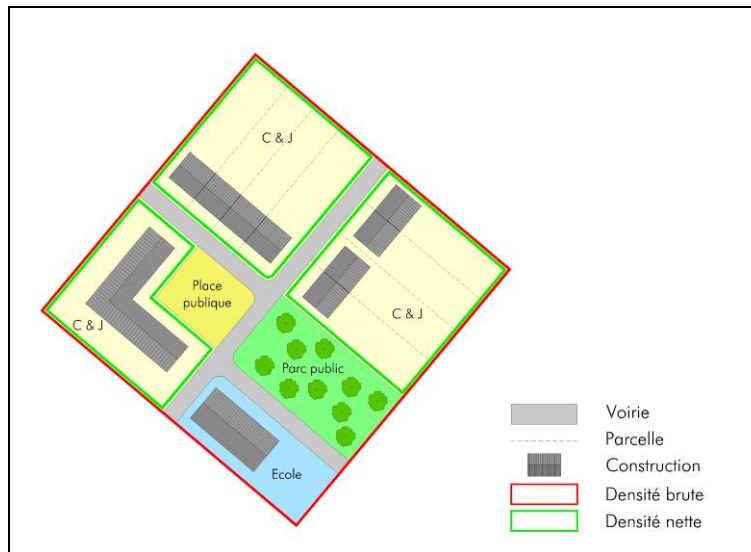
Des zones de stationnement pour personnes à mobilité réduite doivent être prévues à différents endroits à l'intérieur du site.

3.2. Options relatives à l'urbanisme et à l'architecture

Densité générale

A l'intérieur du périmètre, l'objectif général est de tendre vers une densité nette minimale de 25 logements par ha.

Le schéma ci-dessous illustre deux manières fondamentalement différentes de calculer la densité.



La densité brute inclut, outre les zones de constructions, les zones de cours et jardins, les zones de voiries, les zones d'espaces publics, les zones vertes publiques...

La densité nette correspond quant à elle à la densité brute de laquelle on soustrait tous les espaces à vocation publique pour ne garder que les espaces privés.

Zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre continu ou semi-continu (10.1.1)

Modes de groupement et implantation

Les constructions sont implantées en ordre continu ou semi-continu. Elles sont obligatoirement mitoyennes par les volumes principaux. Au minimum 80 % des fronts de bâtisse de la zone de construction¹ (définie au plan d'affectation) sont effectivement construits.

L'implantation des volumes se fait en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti. L'aménagement de leurs abords respecte par ailleurs le relief du sol. Les constructions doivent épouser au mieux le terrain naturel. Afin de garantir une continuité de l'espace public jusqu'aux fronts de bâtisse, le niveau des cours ouvertes doit, le cas échéant, être adapté. Les garages se situent en rapport avec le domaine public de la voirie.

Les volumes principaux sont implantés en fonction des fronts de bâtisse obligatoires définis au plan d'affectation. Ils sont implantés sur l'alignement ou avec un léger recul (matérialisé par la zone de cour ouverte).

De manière générale, les faitages sont parallèles aux voiries.

¹ Par zone de construction, on entend l'ensemble des bandes de constructions jointives.

Composition architecturale et volumétrie

Les volumes principaux, secondaires ou annexes sont simples.

Les volumes principaux présentent des gabarits de 2 niveaux et sont couverts par des toitures à versants afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant.

Aucun élément architectural (baies, lucarnes, jeux de matériaux, muret...) ne peut perturber la perception volumétrique unitaire.

Les façades constituées d'un agencement de baies expriment un rythme principalement vertical. Les baies adoptent un langage commun.

La paroi mitoyenne est conçue pour être complètement séparée de sa voisine existante ou à venir de manière à éviter toute transmission de bruits d'impact (performance de l'isolation acoustique) et à respecter les normes du S.R.I.

Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Blanc, gris clair à gris moyen pour la perception de l'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.

On veille également à promouvoir une certaine variabilité dans les teintes (sur l'ensemble du site et à l'intérieur d'une même zone de construction) afin de rompre avec une uniformité parfois trop stricte.

Zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre ouvert (10.1.2)

Modes de groupement et implantation

Les constructions sont implantées en ordre ouvert (constructions isolées).

L'implantation des volumes se fait en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti. L'aménagement de leurs abords respecte par ailleurs le relief du sol. Les constructions doivent épouser au mieux le terrain naturel. Afin de garantir une continuité de l'espace public jusqu'aux fronts de bâtisse, le niveau des accès doit, le cas échéant, être adapté. Les garages se situent en rapport avec le domaine public de la voirie.

Les volumes principaux sont implantés en fonction des fronts de bâtisse obligatoires définis au plan d'affectation.

De manière générale, les faitages sont parallèles aux voiries.

Composition architecturale et volumétrie

Les volumes principaux, secondaires ou annexes sont simples.

Les volumes principaux présentent des gabarits de 2 niveaux.

Aucun élément architectural (baies, lucarnes, jeux de matériaux, muret...) ne peut perturber la perception volumétrique unitaire.

Les façades constituées d'un agencement de baies expriment un rythme principalement vertical. Les baies adoptent un langage commun.

Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Blanc, gris clair à gris moyen pour la perception de l'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.

Zone de construction résidentielle multifamiliale (10.1.3)

Modes de groupement et implantation

Afin de structurer l'espace, le front de bâtisse de la zone de construction² (définie au plan d'affectation) est effectivement construit.

L'implantation des volumes se fait en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti. L'aménagement de leurs abords respecte par ailleurs le relief du sol. Les constructions doivent épouser au mieux le terrain naturel. Afin de garantir une continuité de l'espace public jusqu'aux fronts de bâtisse, le niveau des accès doit, le cas échéant, être adapté.

Les volumes principaux sont implantés en fonction des fronts de bâtisse obligatoires définis au plan d'affectation et doivent structurer et encadrer la zone de convivialité.

De manière générale, les faitages sont parallèles aux voiries.

Des accès sous les bâtiments (porches) doivent obligatoirement être maintenus.

² Par zone de construction, on entend l'ensemble des bandes de constructions jointives.

Composition architecturale et volumétrie

Les volumes principaux, secondaires ou annexes sont simples.

Afin de rester cohérent avec les caractéristiques du bâti du centre de Wellin, les volumes principaux présentent des gabarits de 3 niveaux dont un pouvant être partiellement engagé sous la toiture. Ils sont couverts par des toitures à versants afin de former un paysage de toiture homogène et en référence au contexte bâti existant.

Toutefois, l'élément refermant la zone de convivialité (50.3) vers la zone de cours et jardins sous forme de parc privé (10.2.2) présente des gabarits de deux niveaux et est couvert par une toiture plate.

Aucun élément architectural (baies, lucarnes, jeux de matériaux, muret...) ne peut perturber la perception volumétrique unitaire.

Les façades constituées d'un agencement de baies expriment un rythme principalement vertical. Les baies adoptent un langage commun.

La paroi mitoyenne est conçue pour être complètement séparée de sa voisine existante ou à venir de manière à éviter toute transmission de bruits d'impact (performance de l'isolation acoustique) et à respecter les normes du S.R.I.

Les différents projets sont conçus pour limiter la promiscuité entre constructions.

Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Blanc, gris clair à gris moyen pour la perception de l'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.

On veille également à promouvoir une certaine variabilité dans les teintes (sur l'ensemble du site et à l'intérieur d'une même zone de construction) afin de rompre avec une uniformité parfois trop stricte.

Zone de construction résidentielle multifamiliale spécifique (10.1.4)

Modes de groupement et implantation

L'implantation des volumes se fait en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti. L'aménagement de leurs abords respecte par ailleurs le relief du sol. Les constructions doivent épouser au mieux le terrain naturel. Afin de garantir une continuité de l'espace public jusqu'aux fronts de bâtisse, le niveau des accès doit, le cas échéant, être adapté.

Composition architecturale et volumétrie

Les volumes principaux, secondaires ou annexes sont simples.

Afin de rester cohérent avec les caractéristiques du bâti du centre de Wellin, les volumes principaux présentent des gabarits de 3 niveaux. Ils sont couverts par des toitures à versants ou plates.

Aucun élément architectural (baies, lucarnes, jeux de matériaux, muret...) ne peut perturber la perception volumétrique unitaire.

Les façades constituées d'un agencement de baies expriment un rythme principalement vertical. Les baies adoptent un langage commun.

La paroi mitoyenne est conçue pour être complètement séparée de sa voisine existante ou à venir de manière à éviter toute transmission de bruits d'impact (performance de l'isolation acoustique) et à respecter les normes du S.R.I.

Les différents projets sont conçus pour limiter la promiscuité entre constructions.

Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Blanc, gris clair à gris moyen pour la perception de l'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.

On veille également à promouvoir une certaine variabilité dans les teintes (sur l'ensemble du site et à l'intérieur d'une même zone de construction) afin de rompre avec une uniformité parfois trop stricte.

Zone de construction résidentielle mixte (résidentiel – parc privé) (10.1.5)

Modes de groupement et implantation

Les constructions s'intègrent dans le couvert boisé et s'implantent en fonction des arbres les plus remarquables (à préserver).

L'implantation des volumes se fait en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti. L'aménagement de leurs abords respecte par ailleurs le relief du sol. Les constructions doivent épouser au mieux le terrain naturel. Afin de garantir une continuité de l'espace public jusqu'aux fronts de bâtisse, le niveau des accès doit, le cas échéant, être adapté. Les garages se situent en rapport avec le domaine public de la voirie.

Composition architecturale et volumétrie

Les volumes principaux, secondaires ou annexes sont simples.

Les volumes principaux présentent des gabarits de 2 niveaux.

Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Blanc, gris clair à gris moyen pour la perception de l'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants.

Zone de cours et jardins (10.2.1)

Des plantations d'arbres isolés (notamment fruitiers) y sont admises ainsi que des haies destinées à fermer la zone de cours et jardins.

Les modifications sensibles du relief y sont strictement interdites.

Aucun dépôt, ni construction ou installation ne sont autorisés dans cette zone à l'exception des actes et travaux de minime importance (ne nécessitant pas de permis d'urbanisme) tels que visés au CWATUPE³.

Zone de cours et jardins sous forme de parc privé (10.2.2)

La zone doit obligatoirement maintenir et renforcer le couvert boisé existant. Des haies ou des murs destinés à fermer la zone de cours et jardins sont également imposés.

Les modifications sensibles du relief y sont strictement interdites.

Aucun dépôt, ni construction ou installation ne sont autorisés dans cette zone à l'exception des actes et travaux de minime importance (ne nécessitant pas de permis d'urbanisme) tels que visés au CWATUPE⁴.

³ Références légales actuelles : Articles 262 et 263 du CWATUPE.

⁴ Références légales actuelles : Articles 262 et 263 du CWATUPE.

Zone de cour ouverte (10.3.1)

La zone de cour ouverte est réalisée en stricte continuité avec la voirie (le plus souvent sur toute sa longueur) et l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est obligatoire.

Le choix des matériaux vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments. La gamme de teinte d'une zone de cour ouverte est similaire à celle de ses voisines contiguës. La première cour ouverte réalisée sert par conséquence de référence.

Zone de cour fermée (10.3.2)

L'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est obligatoire.

Le choix des matériaux vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments.

Des haies sont obligatoirement plantées sur l'alignement afin de refermer visuellement la perception.

Dispositions transitoires

Les bâtiments existants dûment autorisés non conformes aux présentes options peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, d'extension ou d'aménagement, dans une mesure ne remettant pas fondamentalement en cause la mise en œuvre du PCA dans son ensemble.

Par ailleurs, les options ne remettent pas en cause les droits acquis à travers les lotissements existants dûment autorisés et non périmés.

3.3. Options relatives à l'économie d'énergie et au développement durable

Options relatives à la gestion énergétique

Chaque construction résidentielle **doit optimiser** la performance énergétique pour tendre vers l'autonomie en respectant les principes suivants :

- Mitoyenneté par les volumes principaux (sauf en cas de dispositions particulières autorisant des constructions isolées).
- Compacité des bâtiments.
- Niveau d'isolation élevé.

Le respect de ces principes doivent permettre la création au minimum de logements « basse énergie », voire atteindre les exigences légales en vigueur qui seraient plus contraignantes.

Toutes les mesures sont prises pour éviter les gaspillages d'énergie et la valorisation des apports solaires passifs est une priorité, notamment pour rationaliser l'éclairage naturel des pièces.

En plus d'une isolation élevée, d'autres techniques favorisant la performance énergétique **doivent être mises en place** :

- Système de ventilation mécanique contrôlée couplée avec un puits canadien.
- Pompe à chaleur (air-air, sol-air, air-eau et eau-eau).
- Géothermie.
- Chauffage au bois (poêles et chaudières aux granulés par exemple).
- Chaudière à condensation ou à haut rendement.
- Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.
- Isolants écologiques (fibres de cellulose, fibres de bois...).
- Réseau de chaleur.
- ...

Ces différentes techniques peuvent être combinées, l'objectif étant d'obtenir une construction très faiblement énergivore, voire à énergie positive, avec un ratio investissements/résultats le plus faible possible.

Options relatives à la gestion de l'eau

Afin de réduire la consommation d'eau potable et le ruissellement, chaque construction est équipée d'une citerne d'eau de pluie. Les citernes sont équipées d'un volume de tamponnement qui devra toujours rester disponible en cas d'orage. Le dimensionnement et la capacité des citernes doivent être déterminés suivant la superficie des toitures des constructions.

L'eau de pluie ainsi récoltée est utilisée pour les toilettes, le nettoyage, l'entretien des espaces verts... L'eau potable est, si possible, uniquement utilisée à des fins alimentaires. De plus, l'utilisation d'appareils et robinets économiseurs d'eau est privilégiée (toilette, douche...).

3.4. Options relatives aux espaces verts et au paysage

Options relatives aux espaces verts

Les espaces publics, les cours et jardins... sont plantés d'essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières. Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité (mélange de plusieurs essences, essences mellifères...).

Par ailleurs, un effort particulier doit également être réalisé sur les éléments suivants :

- Les voiries sont accompagnées ponctuellement de plantations d'arbres
- Les espaces publics ainsi que les aires de stationnement et de circulation privées sont plantés d'arbres et de haies.
- Les cours et jardins et les abords sont arborés et doivent être au moins en partie aménagés de manière à favoriser la biodiversité. Des haies libres diversifiées sont plantées le long des limites parcellaires.

Options relatives au paysage

Plusieurs options d'aménagement concernent directement le paysage :

- Implantation des constructions respectant les lignes de force du paysage.
- Structuration dynamique de l'espace-rue.
- Création d'une zone centrale de convivialité.
- Respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales traditionnelles.
- Maintien d'une importante zone boisée (parc).
- Plantation par des essences feuillues locales.
- Limitation stricte des modifications du relief du sol.
- Enfouissement des lignes électriques.

3.5. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

Options relatives à l'égouttage

La zone est reprise en zone d'assainissement collectif au niveau du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH). Les eaux usées sont donc acheminées via le réseau existant vers le collecteur et la station d'épuration de Wellin (2.600 EH).

L'égouttage est de type séparatif et les eaux pluviales (eaux de ruissellement) sont donc récoltées par une canalisation spécifique.

L'objectif général est de freiner le ruissellement des eaux pluviales en favorisant tout d'abord l'infiltration. Pour ce faire, on veille particulièrement à ne pas imperméabiliser les accotements, les zones de cour ouverte et de cour fermée, les espaces publics et les parkings.

De plus, un tamponnement est obligatoire au niveau de chaque construction et/ou surface imperméabilisée via une citerne d'eau de pluie ou tout autre dispositif de rétention avant leur rejet dans le milieu naturel.

Autres équipements

Les équipements sont développés à partir des réseaux existants dans l'environnement immédiat de la zone.

Electricité

Les câbles électriques sont enterrés pour préserver l'environnement visuel au sein de la zone. Une ou plusieurs cabines électriques peuvent éventuellement être implantées à l'intérieur de la zone si cela s'avère nécessaire. Elles adoptent un parti architectural intégré au contexte bâti et non bâti en rapport avec la zone dans laquelle elles s'inscrivent.

Lors de l'aménagement d'espaces publics, l'utilisation de luminaires à haute efficacité énergétique avec un bon rendu de couleur est obligatoire afin de limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse.

Eau

Le réseau de distribution d'eau est également étendu afin de répondre aux besoins d'alimentation en eau.

3.6. Options relatives au phasage

Pour la réhabilitation des anciens sites Gilson, les permis d'urbanisme successifs doivent intégrer les questions des parkings, de l'aménagement des voiries et cheminements lents, de l'aménagement des abords et espaces publics, en cohérence avec la phase concernée.

A l'entame de la mise en œuvre de l'intérieur de l'îlot (zone 10.1.3 en relation avec la zone 50.3), la voirie intérieure doit être réalisée entièrement.

Prescriptions urbanistiques et architecturales

I. Prescriptions générales

1.1. Conception d'ensemble

Pour chaque phase/demande de permis d'urbanisme, l'ensemble du périmètre sera pris en compte pour apprécier l'harmonie d'ensemble, notamment en ce qui concerne le choix des matériaux.

De même, pour chaque phase/demande de permis d'urbanisme, l'aménagement général, le mobilier urbain, les parkings et les plantations seront réalisés sur base d'un plan d'ensemble qui devra être soumis à l'approbation du Collège.

1.2. Stationnement

Le nombre d'emplacements en site propre pour les constructions résidentielles est de 1,5.

Pour les commerces, les bureaux et les services publics, il doit être prévu au moins 1 emplacement de stationnement par 50 m² de surface brute.

1.3. Gestion des eaux pluviales

Les citernes d'eau de pluie ou les dispositifs de rétention présentent obligatoirement un volume tampon de minimum 5 m³ par 100 m² de surface de récupération (surface de la toiture ou surface imperméabilisée).

1.4. Plantations

Les arbres et haies doivent favoriser la biodiversité et sont obligatoirement composés d'un mélange d'essences feuillues locales avec une proportion significative de plants mellifères.

Les essences autorisées sont : Aubépine à un style, Aubépine à deux styles, Aulne glutineux, Bouleau pubescent, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Buis, Cerisier à grappes, Charme commun, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Cognassier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Églantier, Érable champêtre, Érable plane, Érable sycomore, Framboisier, Frêne commun, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Griottier, Groseillier à maquereaux, Groseillier noir, Groseillier rouge, Hêtre commun, Houx, Marronnier, Merisier, Néflier, Nerprun purgatif, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Orme de montagne, Poirier, Pommier, Prunier, Saule blanc, Saule marsault, Saule des vanniers, Sorbier des oiseleurs, Sureau à grappes, Sureau noir, Tilleul et Viorne obier.

II. Zones résidentielles

2.1. Zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre continu ou semi-continu (10.1.1)

Parti urbanistique et architectural

Les constructions comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenants au volume principal). Les volumes annexes (non attenants au volume principal) ne sont pas autorisés.

Implantation

Volume principal

Le volume principal est obligatoirement implanté sur une des limites parcellaires latérales. Une surface de recouvrement de minimum 80 % est obligatoire entre murs mitoyens de constructions voisines.

Volume secondaire

Les volumes secondaires sont implantés contre le pignon ou contre la façade arrière du volume principal.

Les volumes secondaires adossés à la façade arrière du volume principal sont implantés soit sur une limite parcellaire latérale, soit avec une marge de recul de 3 mètres minimum.

Modifications du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol ne peuvent pas excéder 50 cm et ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction.

Volumétrie

Profondeur

La profondeur du volume principal n'excède pas 12 mètres.

La profondeur des volumes secondaires n'excède pas 7 mètres pour les volumes secondaires latéraux et 4 mètres pour les volumes secondaires arrières.

Hauteur

La hauteur sous corniche du volume principal est comprise entre 5,2 mètres et 6 mètres.

La hauteur sous corniche des volumes secondaires est inférieure d'au moins 20 % à celle du volume principal.

Toiture

Le volume principal est couvert d'une toiture à double versant de même inclinaison et de même longueur de pente. La pente des toitures est comprise entre 35 et 40°. Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et qu'elles servent d'articulation entre deux volumes ou qu'elles soient aménagées en terrasses.

Les volumes secondaires sont couverts soit d'une toiture en pente d'un ou de deux versants de même inclinaison, soit d'une toiture plate. En cas de toiture en pente, la pente de la toiture du volume secondaire est identique à celle du volume principal.

Les débordements de toiture sont interdits et les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Matériaux

Parements

Tous les volumes érigés sur une même parcelle présentent une uniformité de matériaux et de traitement architectural. Il n'est admis qu'au maximum deux matériaux ou deux teintes d'un même matériau pour l'ensemble des murs en élévation, le jeu de matériau ne pouvant nuire à l'unité de la perception volumétrique.

Le matériau principal de parement des élévations est choisi parmi les matériaux suivants :

- La pierre calcaire.
- L'enduit.
- Le bardage d'ardoise pour les façades exposées à la pluie.

D'autres matériaux peuvent être utilisés de manière ponctuelle, à condition que leur intégration dans le contexte bâti soit démontrée.

Dans tous les cas, les matériaux de couleur vive, les matériaux réfléchissants et les matériaux conférant un aspect précaire aux constructions sont interdits.

Toitures

Les matériaux des toitures à versants sont l'ardoise naturelle ou artificielle de petit format et de teinte gris anthracite.

Les toitures plates sont quant à elles aménagées en terrasses ou recouvertes de gravier ou d'une couverture végétalisée.

Abords

Les aires de circulation et de stationnement sont exécutées avec les matériaux suivants :

- Les revêtements en pavés de béton ou naturels.
- Les dalles béton gazon.
- L'empierrement stabilisé.

Le solde est réservé aux pelouses, aux jardins et aux aménagements paysagers.

Les revêtements hydrocarbonés sont exclus.

Baies et ouvertures

La façade à rue du volume principal doit présenter au minimum deux niveaux d'ouvertures.

Les prises de jour en toiture sont réalisées sous forme de fenêtres intégrées dans le plan de la toiture, dans le respect de la composition des façades en élévation.

Les panneaux solaires se situent dans le plan de la toiture.

2.2. Zone de construction résidentielle multifamiliale (10.1.3)

Parti urbanistique et architectural

Les constructions comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenants au volume principal). Les volumes annexes (non attenants au volume principal) ne sont pas autorisés.

Les bâtiments sont conçus afin de limiter les vues sur les propriétés riveraines. Les pignons faisant face à la zone 10.2.2 sont de préférence aveugles.

Implantation

Volume principal

Une surface de recouvrement de minimum 80 % est obligatoire entre murs mitoyens de constructions voisines.

Les balcons peuvent être implantés en saillie par rapport au front de bâtisse obligatoire (sur alignement), à condition :

- D'être implantés à au moins 60 cm des limites parcellaires latérales.
- De ne pas présenter de saillie de plus de 60 cm par rapport au front de bâtisse obligatoire (sur alignement).
- D'être implantés en tous points à une hauteur de plus de 3,5 mètres par rapport au niveau du trottoir lorsque la saillie est réalisée sur le domaine public.

Pour la zone de construction située entre la zone 50.3 et 10.2.2, aucun balcon n'est autorisé.

Volume secondaire

Les volumes secondaires sont implantés contre le pignon ou contre la façade arrière du volume principal.

Les volumes secondaires adossés à la façade arrière du volume principal sont implantés soit sur une limite parcellaire latérale, soit avec une marge de recul de 3 mètres minimum.

Modifications du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol ne peuvent pas excéder 50 cm et ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction.

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol sont exclusivement situées dans la zone de construction.

Volumétrie

Profondeur

La profondeur du volume principal n'excède pas 12 mètres.

La profondeur des volumes secondaires n'excède pas 7 mètres pour les volumes secondaires latéraux et 4 mètres pour les volumes secondaires arrières.

Les sous-sols et les équipements techniques enterrés peuvent être établis sur une profondeur de 19 mètres à partir de l'alignement. Les débordements hors de la zone de construction sont entièrement enterrés et leur aménagement en surface est conforme aux prescriptions de cette zone.

Hauteur

La hauteur sous corniche du volume principal est comprise entre 6,7 mètres et 8,1 mètres. Pour la zone de construction située entre la zone 50.3 et la zone 10.2.2, la hauteur du volume principal est comprise entre 5,2 et 5,7 mètres.

La hauteur sous corniche des volumes secondaires est inférieure d'au moins 20 % à celle du volume principal.

Toiture

De manière générale, le volume principal est couvert d'une toiture à double versant de même inclinaison et de même longueur de pente. La pente des toitures est comprise entre 35 et 40°. Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et qu'elles servent d'articulation entre deux volumes ou qu'elles soient aménagées en terrasses.

La zone de construction située entre la zone 50.3 et la zone 10.2.2 présente obligatoirement une toiture plate.

Les volumes secondaires sont couverts soit d'une toiture en pente d'un ou de deux versants de même inclinaison, soit d'une toiture plate. En cas de toiture en pente, la pente de la toiture du volume secondaire est identique à celle du volume principal.

Les débordements de toiture sont interdits et les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Matériaux

Parements

Tous les volumes érigés sur une même parcelle présentent une uniformité de matériaux et de traitement architectural. Il n'est admis qu'au maximum deux matériaux ou deux teintes d'un même matériau pour l'ensemble des murs en élévation, le jeu de matériau ne pouvant nuire à l'unité de la perception volumétrique.

Le matériau principal de parement des élévations est choisi parmi les matériaux suivants :

- La pierre calcaire.
- L'enduit.
- Le bardage de bois (patine naturelle). La proportion de bois ne doit pas dépasser 30 %, et le jeu de matériau ne peut nuire à l'unité de la perception volumétrique.
- Le bardage d'ardoise pour les façades exposées à la pluie.

D'autres matériaux peuvent être utilisés de manière ponctuelle, à condition que leur intégration dans le contexte bâti soit démontrée.

Dans tous les cas, les matériaux de couleur vive, les matériaux réfléchissants et les matériaux conférant un aspect précaire aux constructions sont interdits.

Toitures

Les matériaux des toitures à versants sont l'ardoise naturelle ou artificielle de petit format et de teinte gris anthracite.

Les toitures plates sont quant à elles aménagées en terrasses (sauf pour la zone de construction située entre la zone 50.3 et 10.2.2) ou recouvertes de gravier ou d'une couverture végétalisée.

Baies et ouvertures

La façade à rue du volume principal doit présenter au minimum deux niveaux d'ouvertures.

Les prises de jour en toiture sont réalisées sous forme de fenêtres intégrées dans le plan de la toiture, dans le respect de la composition des façades en élévation.

Les panneaux solaires se situent dans le plan de la toiture ou sont posés sur une structure triangulaire en cas de toiture plate.

Accessibilité

Les logements situés au rez-de-chaussée se conforment aux dispositions légales prévues pour l'accès aux personnes à mobilité réduite.

2.3. Zone de construction résidentielle multifamiliale spécifique (10.1.4)

Parti urbanistique et architectural

Les constructions comprennent un volume principal auquel peuvent être adjoints des volumes secondaires (attenants au volume principal). Les volumes annexes (non attenants au volume principal) ne sont pas autorisés.

Les bâtiments sont conçus afin de limiter les vues sur les propriétés riveraines.

Implantation

Volume principal

Les balcons peuvent être implantés en saillie par rapport au domaine public, à condition :

- D'être implantés à au moins 60 cm des limites parcellaires latérales.
- De ne pas présenter de saillie de plus de 60 cm par rapport au front de bâtisse obligatoire (sur alignement).
- D'être implantés en tous points à une hauteur de plus de 3,5 mètres par rapport au niveau du trottoir lorsque la saillie est réalisée sur le domaine public.

Modifications du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol ne peuvent pas excéder 50 cm et ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction.

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol sont exclusivement situées dans la zone de construction.

Volumétrie

Profondeur

La profondeur des volumes secondaires n'excède pas 7 mètres pour les volumes secondaires latéraux et 4 mètres pour les volumes secondaires arrières.

Hauteur

La hauteur sous corniche du volume principal est comprise entre 7,5 mètres et 8,1 mètres.

La hauteur sous corniche des volumes secondaires est inférieure d'au moins 20 % à celle du volume principal.

Toiture

En cas de toiture à double versant, les versants présentent une même inclinaison et une même longueur de pente. La pente des toitures est comprise entre 35 et 40°.

Les volumes secondaires sont couverts soit d'une toiture en pente d'un ou de deux versants de même inclinaison, soit d'une toiture plate. En cas de toiture en pente, la pente de la toiture du volume secondaire est identique à celle du volume principal.

Les débordements de toiture sont interdits et les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Matériaux

Parements

Tous les volumes érigés sur une même parcelle présentent une uniformité de matériaux et de traitement architectural. Il n'est admis qu'au maximum deux matériaux ou deux teintes d'un même matériau pour l'ensemble des murs en élévation, le jeu de matériau ne pouvant nuire à l'unité de la perception volumétrique.

Le matériau principal de parement des élévations est choisi parmi les matériaux suivants :

- La pierre calcaire.
- L'enduit.
- Le bardage de bois (patine naturelle). La proportion de bois ne doit pas dépasser 30 %, et le jeu de matériau ne peut nuire à l'unité de la perception volumétrique.
- Le bardage d'ardoise pour les façades exposées à la pluie.

D'autres matériaux peuvent être utilisés de manière ponctuelle, à condition que leur intégration dans le contexte bâti soit démontrée.

Dans tous les cas, les matériaux de couleur vive, les matériaux réfléchissants et les matériaux conférant un aspect précaire aux constructions sont interdits.

Toitures

Les matériaux des toitures à versants sont l'ardoise naturelle ou artificielle de petit format et de teinte gris anthracite.

Les toitures plates sont quant à elles aménagées en terrasses ou recouvertes de gravier ou d'une couverture végétalisée.

Baies et ouvertures

La façade à rue du volume principal doit présenter au minimum deux niveaux d'ouvertures.

Les prises de jour en toiture sont réalisées sous forme de fenêtres intégrées dans le plan de la toiture, dans le respect de la composition des façades en élévation.

Les panneaux solaires se situent dans le plan de la toiture ou sont posés sur une structure triangulaire en cas de toiture plate.

2.4. Zone de construction secondaire de type car-port (10.1.6)

Cette zone doit obligatoirement présenter un traitement et une uniformité garantissant une cohérence d'ensemble.

Implantation

Modifications du relief du sol

Les modifications du relief naturel du sol ne peuvent pas excéder 50 cm et ne sont autorisées que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction.

Volumétrie

Hauteur

La hauteur sous corniche du volume est comprise entre 2,5 mètres et 3 mètres.

Toiture

Le volume est couvert par une toiture plate.

Matériaux

Parements

Le matériau de parement des élévations (paroi de fond) est le bardage de bois (patine naturelle).

Toitures

Les toitures plates sont recouvertes de gravier ou d'une couverture végétalisée.

2.5. Zone de cour ouverte (10.3.1) et zone de cour fermée (10.3.2)

Il est admis au maximum deux matériaux ou deux teintes d'un même matériau pour les revêtements autres que le gazon, à choisir parmi les suivants :

- La dolomie.
- Les dalles de béton gazon.
- Les revêtements en pavés de béton ou naturels.
- L'empierrement stabilisé.

Les revêtements hydrocarbonés sont exclus.

III. Zones d'espace public

3.1. Zone de voirie principale (50.1) et zone de voirie secondaire (50.2)

Les voiries sont accompagnées ponctuellement de plantations d'arbres.

Les matériaux de revêtement autorisés sont :

- Les revêtements hydrocarbonés.
- Le pavé de pierre naturelle.
- Les dalles de béton gazon pour les aires de stationnement.
- L'empierrement stabilisé et le gazon pour les accotements.

En ce qui concerne la voirie intérieure, les matériaux autorisés sont :

- Le pavé de béton ou de terre cuite.
- Le pavé de pierre naturelle.
- Les dalles de béton gazon pour les aires de stationnement.
- Le gazon pour les accotements.

Les aménagements de la voirie intérieure et des cheminements lents (revêtements, plantations, mobilier urbain et éclairage) sont précisés dans un plan d'ensemble. Ces aménagements doivent permettre la circulation aisée des personnes à mobilité réduite.

3.2. Zone de convivialité (50.3)

Les matériaux de revêtement autorisés sont :

- Le pavé de pierre naturelle.
- Le pavé béton.
- La pelouse et terre-plein.
- Les dalles de béton gazon.
- L'empierrement stabilisé.
- La dolomie.
- La terre battue.
- Le gazon.

Un minimum de 50 % de la surface des espaces publics est réservé à des espaces verts.

3.3. Zone de stationnement (50.4)

Les matériaux de revêtement autorisés sont :

- Le pavé de pierre naturelle.
- Le pavé béton.
- Les dalles de béton gazon.
- Les revêtements hydrocarbonés.

Hormis pour le parking communal existant, la zone de stationnement est plantée d'un arbre tous les quatre emplacements.

Trois emplacements de stationnement sont conçus pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite :

- Un au niveau de la zone 10.1.6 ou de la nouvelle zone 50.4 s'il échet.
- Un au niveau des emplacements desservant la zone 10.1.3.
- Un au niveau des emplacements desservant la zone 10.1.4.