



DIRECTION ARCHITECTE
SERVICE URBANISME

Modification ponctuelle du PAP

« Val Ste Croix »

Belair

Partie écrite
(Version non-coordonnée)

15 juin 2020

La présente partie écrite modifie la partie écrite du plan d'aménagement particulier (PAP) «Val Ste Croix» approuvé définitivement par le conseil communal en date du 9 juillet 2001 sous le numéro de référence 82a/8/88 et par le Ministre de l'Intérieur en date du 15 novembre 2002 sous le numéro de référence 12472-26C ainsi que la partie écrite la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier susmentionné dite «Albus» approuvée définitivement par le conseil communal en date du 26 janvier 2009 sous le numéro de référence 82a/2008/12 et par le Ministre de l'Intérieur en date du 2 avril 2009 sous le numéro de référence 15845-26 pour les parties concernées.

SOMMAIRE

1. Définition	3
2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	3
3. Forme et dimensions des parcelles.....	3
4. Hauteur des constructions	4
5. Marges de reculement	5
6. Emplacements de stationnement.....	5
7. Façades et matériaux	6
8. Toitures et couvertures	6
9. Aménagements extérieurs privés	7
10. Aménagements extérieurs publics	7

1. Définition

Le présent plan d'aménagement prévoit la construction de maisons d'habitation avec jardin, groupées en bande, ainsi que la construction d'immeubles d'habitation collective.

~~Il prévoit aussi la construction d'équipements publics ou privés, de bureaux ainsi que de commerces de quartier.~~

Les lots portant la dénomination « Equipements publics / privés » dans la partie graphique du PAP peuvent accueillir des immeubles d'équipement publics ou privés, de bureaux, de commerces, d'hôtel, d'hébergement collectif et d'habitation collective. Une mixité de différentes fonctions au sein d'un même immeuble est possible.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées conformément aux indications du plan d'aménagement dans une bande de 12,50 mètres de profondeur, parallèle à l'alignement des rues.

Elles seront distantes, en principe, de l'alignement des rues, sauf stipulation contraire du plan:

- de 5,00 m pour les maisons d'habitation
- de 4,00 m pour les immeubles d'habitation collective et/ou bureaux et commerces

Les commerces prévus sur la place et dans le prolongement du boulevard de Verdun peuvent exceptionnellement avoir une profondeur de 18,50 m au niveau du rez-de-chaussée.

La hauteur hors tout de ce rez-de-chaussée ne pourra dépasser 5,00 m par rapport au niveau de la voie desservante.

En ce qui concerne les équipements publics ou privés, l'emprise correspond à une indication maximale.

- Saillies

Les avant-corps, qui sont des éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades, sont admis aux niveaux pleins ainsi qu'aux niveaux des sous-sols.

Par dérogation aux dispositions du règlement des bâtisses, des avant-corps (saillies) seront possibles dans une limite de 1,20 m de part et d'autre de la bande de 12,50 m de profondeur des constructions, si celles-ci ne dépassent 1/3 de la largeur des façades.

Pour les maisons d'habitation, les avant-corps (saillies, loggias) peuvent toutefois atteindre 3,00 m de largeur. Sauf convention entre voisins, les saillies respecteront une distance d'au moins 0,60 m par rapport aux limites séparatives latérales, distance calculée à partir du point le plus avancé.

3. Forme et dimensions des parcelles

Les parcelles ont une forme permettant la construction d'un bâtiment d'au moins 7,00 m de largeur pour les maisons d'habitation (sauf stipulation contraire indiquée sur le plan).

4. Hauteur des constructions

Les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain. Les soubassements servant de cave ou de garage peuvent avoir une hauteur variable au-dessus du niveau de la voie publique en fonction de la topographie du terrain. Ils ne sont pas pris en compte dans le calcul du nombre de niveaux. Par contre, la hauteur maximale doit être respectée en chaque point de la façade.

- maisons d'habitation groupées:

Les constructions ne pourront comporter plus de trois niveaux. Le dernier niveau sera légèrement en retrait par rapport au nu de la façade. Ce retrait correspond à l'inclinaison de 70° à 80° d'un brisis et sera visualisé par une corniche, une toiture un ou balcon.

La hauteur de la corniche du 1^o étage ne pourra dépasser 8,50 m, celle de l'étage en retrait ou du brisis (comble à la Mansart) ne pourra dépasser 11,50 m.

Sur un tiers de la façade ou 3,00 m au maximum, la hauteur de 11,50 m peut être atteinte sans retrait.

- immeubles d'habitation collective R + 2, soit 3,8 niveaux:

Les constructions ne pourront comporter plus de trois niveaux pleins, ni dépasser une hauteur à la corniche de onze mètres et demi (11,50 m).

- immeubles d'habitation collective, bureaux R + 3, soit 4.8 niveaux:

Les constructions ne pourront comporter plus de quatre niveaux pleins, ni dépasser une hauteur à la corniche de quatorze mètres et demi (14,50 m).

Des bureaux seront admis au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage.

Des combles à la Mansart peuvent être admis, si la hauteur du brisis ne dépasse pas 14,50 m.

- immeubles d'équipements publics / privés, de bureaux, de commerces, d'hôtel, d'hébergement collectif, d'habitation collective

La hauteur à la corniche ne doit pas dépasser 14,50 m.

La hauteur maximale du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 5,00 m

La profondeur des étages ne doit pas dépasser 15,00 m.

Par dérogation à l'article 2.58 du règlement sur les bâtisses, la hauteur de l'élément tour pourra dépasser d'un tiers la hauteur à la corniche.

- saillies

~~La hauteur des saillies sera d'un niveau de moins que la hauteur de corniche admise pour le type respectif des maisons ou immeubles, garde-corps de terrasses éventuelles non compris. Pour les maisons d'habitation, la hauteur des saillies ne pourra pas dépasser le R+1. Les saillies pourront être soit couvertes d'une toiture, soit servir de terrasses munies de garde-corps.~~

~~Toutefois, pour certaines maisons d'angle, indiquée par un astérisque sur le plan, un dépassement d'un niveau peut être admis.~~

5. Marges de reculement

Aux extrémités des bandes, le recul des constructions sur la limite latérale sera d'au moins 3,00 m pour les maisons d'habitation et d'au moins 4,00 m pour les autres types des maisons, sauf stipulation contraire indiquée sur le plan.

Des constructions légères (escaliers d'accès aux étages supérieurs, auvents, balcons) sont admissibles dans les marges de reculement latéral, à condition que leur recul sur la limite latérale soit au moins de 2,00 m.

Des terrasses légères et perméables au niveau du terrain naturel sont admises dans le recul postérieur.

6. Emplacements de stationnement

L'accès aux garages en sous-sol peut se faire par les façades donnant sur rue ainsi que par les façades latérales.

- maisons d'habitation:

Chaque maison devra disposer d'un garage individuel, qui sera intégré à la construction pour les maisons en bande.

Les maisons aux extrémités des bandes pourront disposer, dans la marge de reculement latérale, d'un garage extérieur, d'une hauteur inférieure à 3,00 m et d'une profondeur de 7,00 m au maximum. Il peut dépasser la limite arrière de la maison de 2,00 m.

Les garages seront aménagés de façon à permettre à une voiture de stationner sur l'aire d'accès à ces garages, sans empiéter sur le domaine public.

Les rampes d'accès aux garages ne pourront pas avoir d'inclinaison de plus de 15 %.

- maisons d'habitation collective R + 2 (3,8 niveaux) :

Chaque logement disposera au moins d'une place de stationnement.

L'accès aux garages en sous-sol peut également se faire par la façade postérieure. La partie de la rampe qui se situe dans le recul postérieur doit être majoritairement couverte d'une toiture plate végétalisée ou d'une pergola végétale. Dans ce cas, la porte de garage doit se situer dans la bande de construction de 12,50 m.

- maisons d'habitation collective ou de bureaux R + 3 (4,8 niveaux) :

Chaque logement disposera au moins d'une place de stationnement.

Pour les bureaux et commerces un emplacement de stationnement doit être réalisé par tranche de 75 m².

Les parcelles peuvent recevoir des constructions en sous-sol à condition que:

- la profondeur maximale des sous-sols ne dépasse pas 18,50 m
- l'ensemble des sous-sols soit enterré
- la couverture de ces constructions dépassant la construction principale en sous-sol soit aménagée sous forme de terrasses-jardins aménagés en pelouse
- un recul sur la limite latérale d'au moins 4,00 m soit respecté, sauf accord entre voisins

- immeubles d'équipements publics / privés, de bureaux, de commerces, d'hôtel, d'hébergement collectif et d'habitation collective:

Chaque logement disposera au moins d'une place de stationnement.

Par tranche de 75 m² de toute autre affectation admise, une place de stationnement doit être réalisée.

L'accès aux garages en sous-sol peut également se faire par la façade postérieure.

S'il s'avère impossible, pour des raisons architecturales, esthétiques, techniques ou encore en raison des exigences de la circulation sur la voie publique desservante, d'aménager les emplacements de stationnement sur la parcelle même, le constructeur est autorisé à fournir, dans un rayon de 300 mètres, les emplacements qui lui font défaut. En ce cas, il doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins 20 ans de ces emplacements. Les emplacements de rechange dûment autorisés et non encore affectés ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Si les emplacements de stationnement requis ne peuvent être fournis dans un parc de stationnement dans un rayon de 300 mètres, une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés par le règlement-taxe, est due.

Les garages seront groupés et enterrés en tirant parti de la pente du terrain.

7. Façades et matériaux

Les constructions respecteront une homogénéité d'ensemble. Une harmonie des matériaux employés sera recherchée, en particulier à l'intérieur d'un groupe de maisons. Pour le choix des matériaux, le caractère des quartiers environnants sera pris en considération.

Dans la composition des façades, une certaine plasticité peut être recherchée tout en maintenant un équilibre entre les saillies et les reculs, les limites horizontales et verticales.

Les soubassements servant de garages et/ou de caves seront nettement séparés des étages. Ils seront de préférence, réalisés de pierre de taille.

Pour chaque groupe de maisons en bande, les lignes de corniches seront continues, sauf si la pente de terrain impose des décrochements. Le plan de morcellement du terrain apportera les précisions nécessaires.

8. Toitures et couvertures

Les toitures seront à deux pans, avec le faîtage parallèle à la rue. Les maisons d'angle seront à trois pans, toutefois un pignon peut être admis sur un tiers de la façade latérale.

Les pentes des toitures peuvent varier de 30 à 35°. Elles seront identiques pour chaque groupe de maisons.

Le comble à la Mansart peut être admis, si la hauteur de la corniche ne dépasse pas 8,50 m et la hauteur du brisis 11,50 m pour les maisons unifamiliales et 11,50 m respectivement 14,50 m pour les maisons d'appartements R + 3 (soit 4,8 niveaux).

L'étage en retrait peut être admis, s'il se situe dans le gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du plan fictif de la toiture dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 35°.

Les combles peuvent être aménagés sur un seul niveau, à condition que la surface ne dépasse pas 80% de la surface théorique d'un niveau plein en-dessous. Des lucarnes-chiens-assis peuvent être admises en raison d'un tiers de la largeur de la façade. Leur toiture sera soit à un pan, de pente faible, soit à deux pans (perpendiculairement à la façade). Elles peuvent être implantées sans recul sur l'alignement de la façade et sans recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Les mêmes dispositions s'appliquent à l'aménagement de terrasses découpées dans le toit.

Les matériaux employés seront l'ardoise naturelle (ou un matériau similaire de même teinte) et le zinc.

9. Aménagements extérieurs privés

Les limites entre parcelles voisines et la limite avec le domaine public seront munies de murets (en pierre ou en béton traité - hauteur maximale 50 cm hors sol), de haies vives et/ou de grillage, sauf pour les constructions comportant un commerce au rez-de-chaussée.

Les espaces libres privés seront aménagés en jardin d'agrément composé de pelouses, arbustes, arbres, conifères et ensembles floraux.

Aucune autre construction en dehors du bâtiment principal ne pourra être érigée (sauf garages accolés définis à l'art.6 - maisons d'habitation)

10. Aménagements extérieurs publics

Les promenades, les espaces publics seront aménagés de façon à permettre un accès aisé aux handicapés; par conséquent, tout différence de niveau sera franchie par une ou plusieurs rampes, dont la pente ne dépassera pas 10 %.