



**MANUEL URBAIN – PARTIE URBANISTE****1 PRELIMINAIRES**

Le nouveau quartier d'habitation se développe sur les terrains laissés libres au nord de la Grand-Rue à Pontpierre, autour de la rue résidentielle Huelgaass. Le quartier est délimité par la route nationale au sud-ouest et par ses terrains agricoles à l'est. Au nord-ouest il touche à l'école primaire de Pontpierre avec sa maison relais et la zone de récréation qui est le point de départ d'un circuit pédestre. Au sud-est on retrouve le quartier résidentiel de Bergem avec la rue Um Wäissereech qui, actuellement en impasse, sera connectée au nouveau lotissement. Un axe vert traverse le quartier reliant Bergem à la zone de récréation du complexe scolaire.

Ce nouveau quartier d'habitation vise la densification du village existant. Les matériaux, les volumes, le caractère des espaces font référence aux solutions traditionnelles que l'on retrouve couramment dans le milieu rural, bien que l'expression des constructions et aménagements sera contemporaine. Les habitations se déclinent sous forme de petites résidences et de maisons principalement jumelées et en bande de maximum 4 unités. Les résidences restent dans le gabarit des groupes de maisons.

Chaque partie du quartier a reçu une identité propre. Ainsi le plus grand nombre des résidences se concentre près de la Grand-Rue, lieu avec le passage le plus soutenu et la proximité des arrêts de bus régionaux. Les rez-de-chaussée de ces immeubles peuvent être affectés aux commerces ou destinés à l'exercice des professions libérales. Des résidences dont les gabarits sont inspirés des granges rurales sont implantées à proximité de l'école. Cette typologie s'inspire des granges traditionnelles présentes dans la région : les toitures sont inclinées, les corps bâtis se développent en profondeur. L'implantation de ces bâtiments limite les vis-à-vis entre les constructions du nouveau lotissement et les maisons de la Huelgaass. Les habitations qui se trouvent à proximité de Um Wäissereech font la transition entre le quartier de Bergem avec ses maisons isolées dotées des toitures inclinées et le nouveau lotissement. Le noyau du site, qui se développe entre la zone de rencontre et la zone 30, est

## MANUEL URBAIN – PARTIE URBANISTE

composé de maisons en bande et jumelées de taille et de typologie variées. La rangée des maisons en bel étage vient délimiter la zone de nouvelle urbanisation à l'est à flanc de la colline.

## **2 DOMAINE PUBLIC MINERAL**

### **2.1 ÉLÉMENTS DE L'INFRASTRUCTURE TECHNIQUE (BOÎTIERS P&T ECT.)**

Tous les boîtiers et les armoires faisant partie de l'infrastructure technique du lotissement et n'ayant pas de place spécifique désignée dans la partie graphique du PAP doivent se trouver dans les alignements des haies et des clôtures et être intégrés de manière harmonieuse à cheval sur le domaine public, les accès pour l'entretien des équipements seront toujours autorisés.

### **2.2 TRANSFORMATEUR**

Le local abritant le transformateur se trouve à l'entrée de la zone verte au milieu du lotissement. Il est mitoyen au garage du lot 7.1 et son expression architecturale ainsi que les matériaux employés s'intègrent harmonieusement à ce volume. Les revêtements admis sont énumérés dans le chapitre 4.1.

### **3 DOMAINE PRIVE MINERAL**

#### **3.1 PARE-VUES ET CABANONS DE JARDINS**

Les pare-vues et les cabanons de jardins doivent être considérés comme faisant partie intégrante de l'architecture des constructions. A ce titre il est important qu'ils s'harmonisent avec l'architecture, avec les matériaux et les teintes des bâtiments principaux et de leurs annexes.

Les matériaux admis pour les pare-vues et cabanons sont :

- une ossature légère bois ou acier
- un revêtement en bardage bois (les essences et le traitement admis : voir le chapitre 4.1.5) ou en bardage métallique (les matériaux et les teintes admises : voir le chapitre 4.1.6) s'intégrant harmonieusement avec l'architecture du bâtiment et dans l'ensemble.

Une haie végétale d'une hauteur d'au moins 1.90 mètre d'essence à feuillage persistant (essences autorisées : voir le manuel urbain – partie paysagiste) peut être considérée également comme un pare-vue. Dans ce cas, les prescriptions dimensionnelles du chapitre « pare-vues » de la partie écrite du PAP sont d'application. Dans le cadre des pare-vues sur les terrasses, les haies végétales ne sont pas autorisées.

**MANUEL URBAIN – PARTIE URBANISTE**

version du : 06/05/2021

**3.2 ZONES MINÉRALES LIBRES DE CONSTRUCTION AU REZ-DE-CHAUSSÉE DES MAISONS PLURIFAMILIALES**

Il convient d'apporter un soin particulier à l'aménagement des zones qui se situent dans le recul antérieur des maisons plurifamiliales. Les matériaux et les teintes utilisés dans l'aménagement paysager sur le domaine privé devraient être coordonnés avec ceux mis en œuvre sur le domaine public afin de créer un ensemble harmonieux.

Les entrées principales des immeubles à bel étage sont à aménager de manière à laisser l'accès libre à tous. Si l'aménagement de rampes est nécessaire, celles-ci sont intégrées dans le modelage du terrain et sont positionnées à proximité des escaliers d'accès pour éviter toute forme d'exclusion.

**3.3 MODELAGE DU TERRAIN**

Les principes de modelage du terrain sont repris dans la partie graphique. Le modelage de la parcelle doit répondre aux besoins fonctionnels et conceptuels des bâtiments. La différence de niveau entre les constructions, le domaine public et les terrains voisins peut être gérée par :

## MANUEL URBAIN – PARTIE URBANISTE

version du : 06/05/2021

- un modelage paysager
- un talutage dont la pente ne dépasse pas l'inclinaison 3 : 2 et la surface est majoritairement plantée - à l'exception des maisons unifamiliales sur les lots 2.1 à 2.16 et 3.1 à 3.11 où une inclinaison plus importante est acceptée

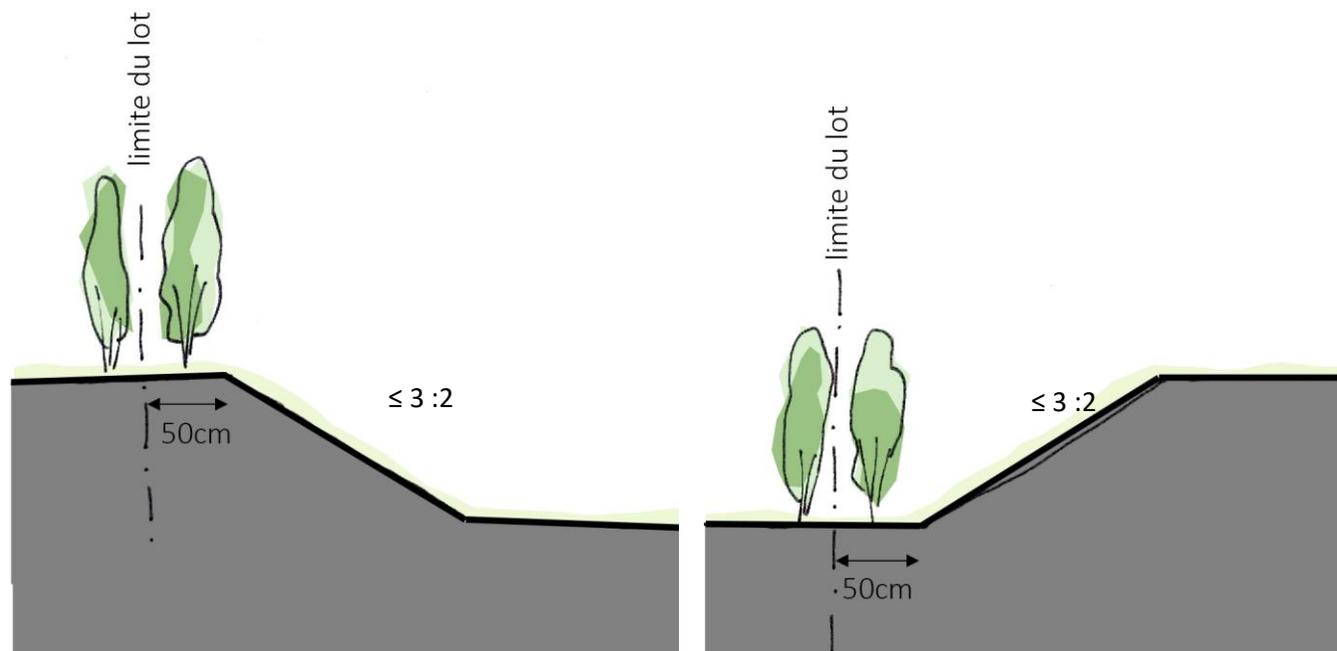


Illustration 3.3.1 : schéma d'implantation des talus sur la limite du lot

- un mur de soutènement en gabions, en appareillage des pierres sèches du pays en teinte beige ou en éléments préfabriqués en béton de teintes gris naturel

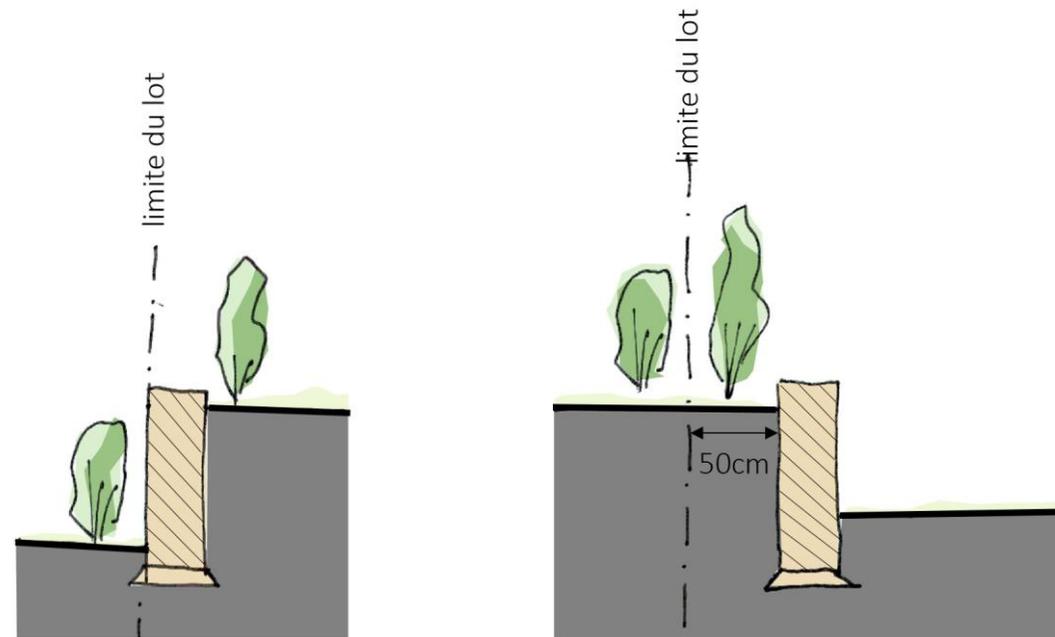


Illustration 3.3.2 : schéma d'implantation des gabions ou des murets en pierre sèche sur la limite du lot



Illustration 3.3.3 : exemples des murs de soutènement admis

## 4 BÂTIMENTS

### 4.1 MATÉRIAUX DE FAÇADE

Dans l'ensemble, les façades devraient garder une échelle humaine au sein du quartier rural. Les matériaux choisis garantissent une bonne tenue dans le temps et la pérennité des constructions.

Le présent manuel urbain énumère un large spectre des matériaux et des teintes exprimant la volonté de donner à l'environnement bâti du lotissement un caractère chaleureux où il fait bon vivre et pour que les futurs habitants puissent s'attacher et s'identifier à leur logement. L'enjeu à ce niveau est de trouver le meilleur compromis entre le critère économique des techniques de construction retenues pour les façades, et les critères de qualité constructive et esthétique, mais également de pouvoir caractériser chaque partie du projet et créer ainsi des lieux diversifiés.

A la liste des matériaux admis cités ci-dessous s'ajoutent les matériaux des toitures inclinées du chapitre 4.6. Il est envisageable de prévoir l'emploi du même matériau de revêtement pour les façades et les toits d'un même bâtiment (sous réserve des prescriptions techniques).

#### 4.1.1 FAÇADE ENDUITE

Les façades enduites sont lisses ou à grain fin. Chaque bande des maisons mitoyennes sera peinte en couleurs du même groupe énuméré ci-dessous. L'attention doit être faite au raccord harmonieux des teintes avec les bâtiments voisins.

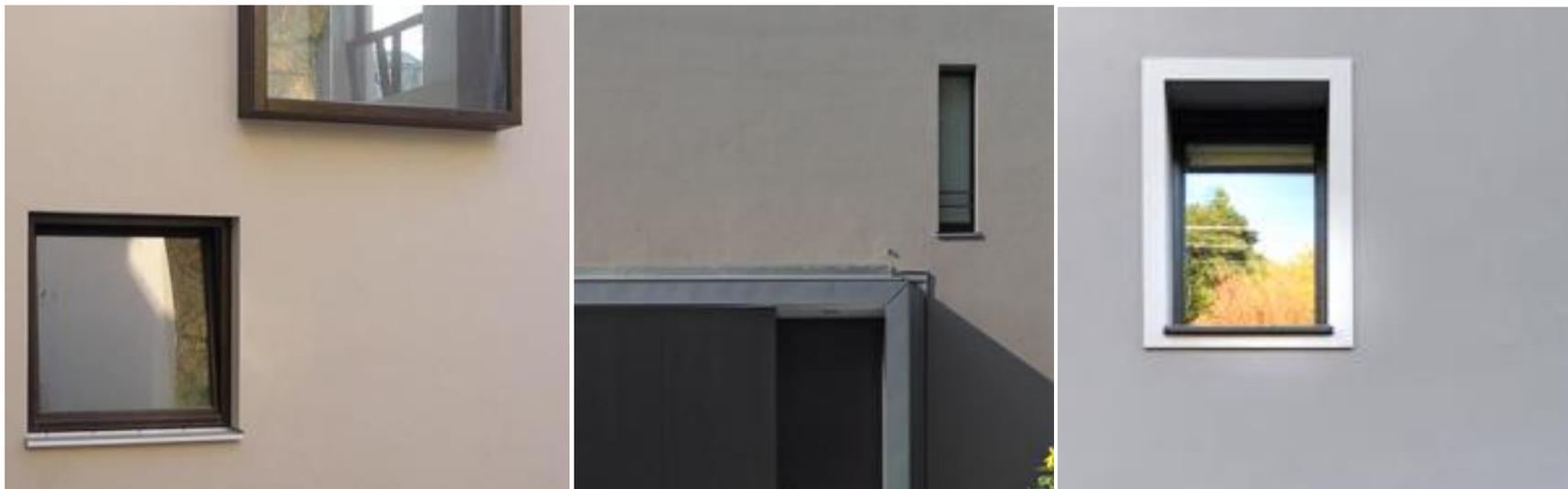


Illustration 4.1.1.1 : exemples de façades enduites

MANUEL URBAIN – PARTIE URBANISTE

BEIGES



MANUEL URBAIN – PARTIE URBANISTE

BRUNS

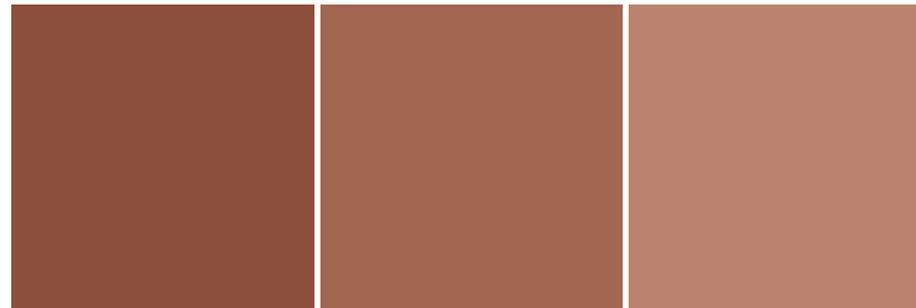


MANUEL URBAIN – PARTIE URBANISTE

GRIS



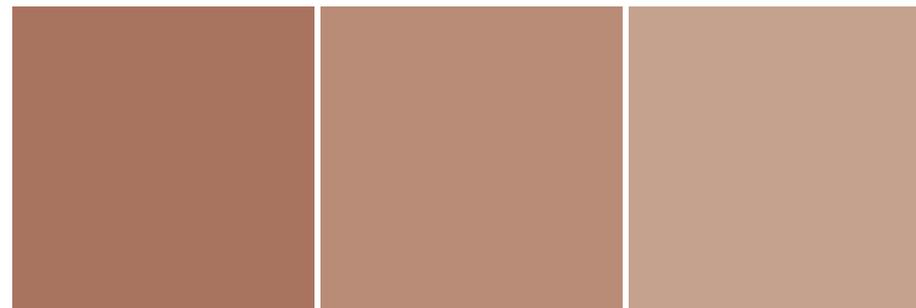
TERRACOTTA



NCS 4446-Y62R

NCS 3837-Y61R

NCS 2930-Y61R



NCS 3831-Y59R

NCS 3123-Y60R

NCS 2417-Y60R

**MANUEL URBAIN – PARTIE URBANISTE**

version du : 06/05/2021

**4.1.2 FAÇADE EN PIERRE ET GABIONS**

Les revêtements de façade en pierres et en gabions dans les tonalités beiges sont admis. La préférence est donnée aux pierres locales pour l'ensemble ou pour les parties de bâtiments.

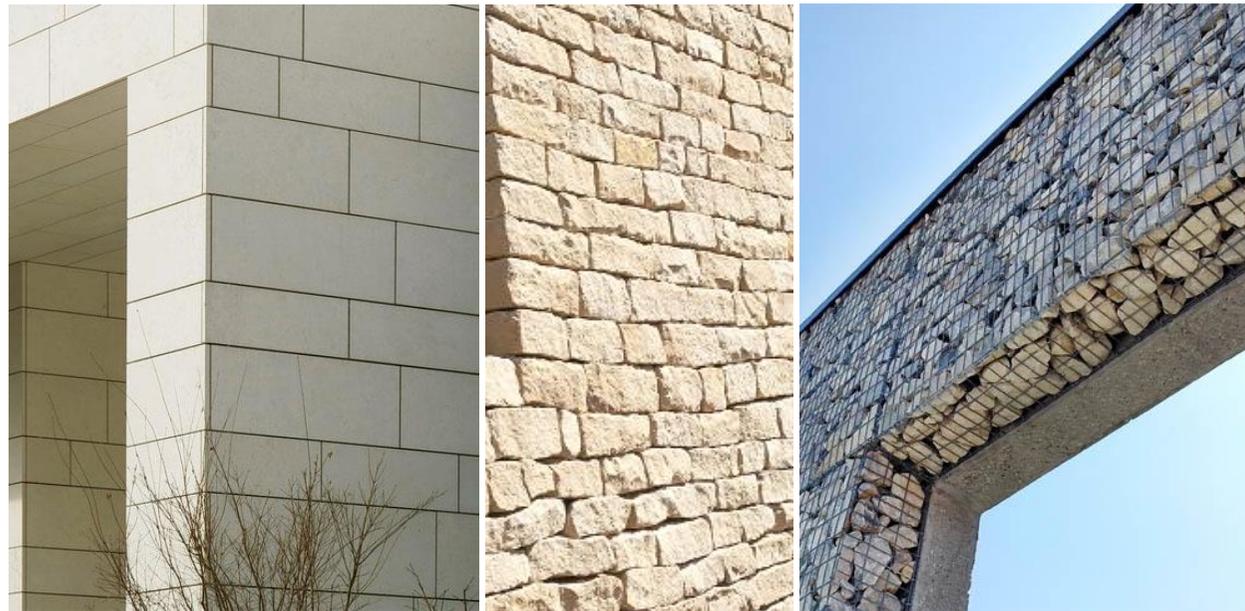


Illustration 4.1.2.1 : exemples de façades en pierre

### 4.1.3 FAÇADE EN BRIQUE ET TERRE CUITE

Les briques et les panneaux en terre cuite dans les tonalités brunes, grises, noires, beiges et terracotta sont admis. Les teintes jaune et orange sont interdites.

Les teintes de briques et panneaux en terre cuite utilisée doivent correspondre aux teintes d'enduit énumérées au chapitre 4.1.1 « façade enduite ».

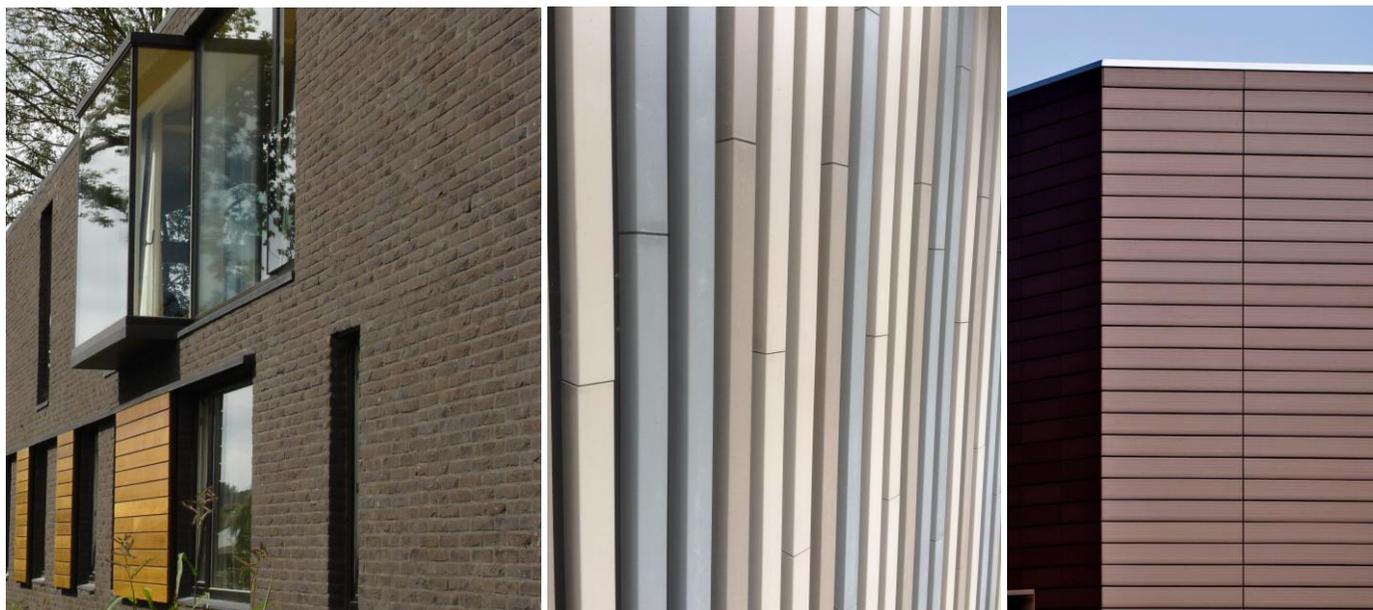


Illustration 4.1.3.1 : exemples de façades en terre cuite et en brique

#### 4.1.4 FAÇADE EN PANNEAUX DE FIBRE-CIMENT OU EN BÉTON FIBRÉ

Les panneaux en fibre-ciment ou en béton fibré sont autorisés uniquement dans les teintes sélectionnées pour les façades enduites énumérées au chapitre 4.1.1 « façade enduite ». Ils s'intègrent harmonieusement aux façades enduites du bâtiment.



Illustration 4.1.4.1 : exemples de façades en fibre-ciment et béton fibré

#### 4.1.5 BARDAGE BOIS

Les bardages bois en bois non traité devraient être robustes et durables (munis d'un label FSC ou équivalent). Les planches du bardage peuvent être posées à la verticale ou à l'horizontale, de manière fermée ou ouverte. Dans le cas des bardages non traités, l'essence devrait être, de préférences, telles que cèdre, mélèze ou douglas. Les traitements admis sont :

- la lasure dans les tonalités du gris ou du noir
- le traitement thermique
- le shou-sugi-ban (« le bois brûlé »)



Illustration 4.1.5.1 : exemples de façades en bois (non-traité, lasuré, shou-sugi-ban, thermotraité)

#### 4.1.6 BARDAGE MÉTALLIQUE

Les bardages en aluminium mat ou en zinc prépatiné ou pigmenté sont admis sous condition d'être non réfléchissant et dans les teintes naturelles, grises ou brunes en harmonie avec la palette des enduits de façade énumérée au chapitre 4.1.1 « façade enduite ». Le calepinage des joints doit être soigné.

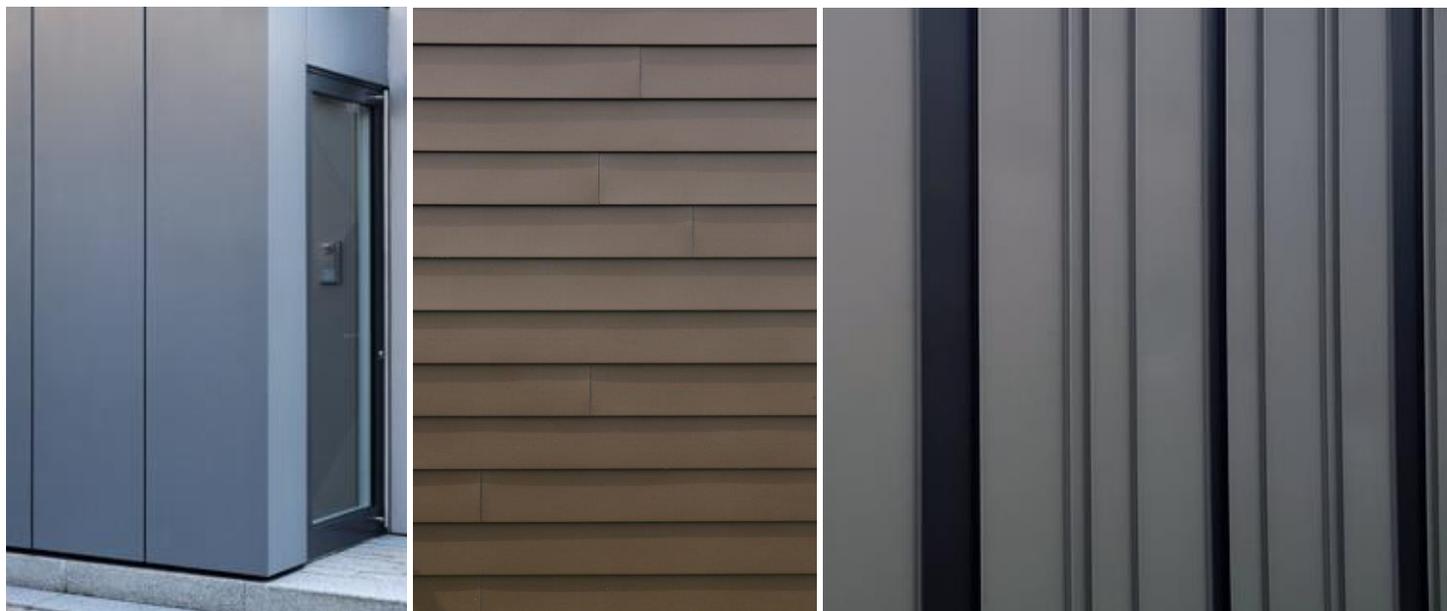


Illustration 4.1.6.1 : exemples de façades en bardage métallique

## **4.2 RAMPES DES PARKINGS SOUTERRAINS**

Les rampes des parkings souterrains sont admises uniquement pour les maisons plurifamiliales. Elles doivent être aménagées de manière discrète. Elles ne peuvent pas nuire à la qualité architecturale et paysagère du site. L'aménagement d'une rampe commune desservant deux sous-sols est privilégié dans le cas des maisons plurifamiliales adjacentes.

Les murs de soutènement ou de parement de rampes créent un ensemble harmonieux avec l'aménagement paysager et le socle de la construction principale.

Les matériaux admis sont identiques aux ceux énumérés au chapitre 3.3 « Modelage du terrain ».

## **4.3 SOCLES DES BÂTIMENTS**

Les maisons plurifamiliales se trouvant à proximité de la Grand-Rue peuvent être implantées en « bel étage » afin d'accroître leurs intimités. Un grand soin doit être apporté au traitement des socles. Ils doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le concept architectural d'immeuble et dans le concept paysager. S'ils restent apparents, ils doivent se distinguer des façades des étages pleins par leur revêtement, la teinte ou l'épaisseur du complexe de la façade. Ils sont revêtus des matériaux faisant référence aux éléments d'aménagement des abords (murets de soutènement et/ou rampes) et qui sont énumérés aux chapitres 3.3 « Modelage du terrain » et 4.1.2 « Façade en pierre et gabion ».

#### 4.4 DÉPENDANCES OUVERTES ET FERMÉES

Les dépendances ouvertes telles que les carports ou les abris vélo sont construites en charpente bois ou en charpente métallique. Les teintes et les traitements admis sont identiques à ceux énumérés dans les chapitres 4.1.5 et 4.1.6. Leurs toitures sont plates (la pente maximale autorisée : voir prescriptions pour les toitures plates de la partie écrite du PAP) et sont à considérer comme les 5<sup>èmes</sup> façades. Elles doivent être revêtues d'une tôle ou d'un bac métallique ou de planches de bois pleines ou à claire-voie (voir : chapitres 4.1.5 et 4.1.6 ). Une toiture végétalisée est également admise.

Les dépendances fermées telles que les garages, s'ils ne font pas partie du volume de la construction principale, sont munis d'une toiture plate végétalisée. La palette des matériaux admis est la même que pour les façades des bâtiments (voir : chapitre 4.1). Il est encouragé de traiter les façades des garages, voire d'une partie des rez-de-chaussée, d'une manière à les différencier (par leur revêtement, par la teinte ou par l'épaisseur du complexe de la façade) des élévations principales du bâtiment afin d'accentuer leur caractère de construction annexe.

#### **4.5 TOITURES PLATES**

Les toitures plates des constructions principales et des garages sont revêtues d'un complexe de la toiture végétalisée extensive munie d'une couche drainante.

Les toitures des cabanons de jardin et d'autre construction d'agrément peuvent être recouvertes par un complexe de la toiture extensive, par une membrane d'étanchéité aux couleurs sobres recouverte ou non par une couche du gravier ou par un revêtement dont les tonalités s'approchent de ceux de la façade de ladite construction. Si la structure portante de ces toitures est composée d'une tôle ou d'un bac métallique, ils doivent recevoir une finition non brillante.

#### 4.6 TOITURES INCLINÉES

Les matériaux admis pour les toitures inclinées sont :

- ardoises naturelles ou artificielles en
- zinc prépatiné ou pigmenté
- les matériaux admis pour les façades ventilées énumérées dans les chapitres 4.1.2 à 4.1.6

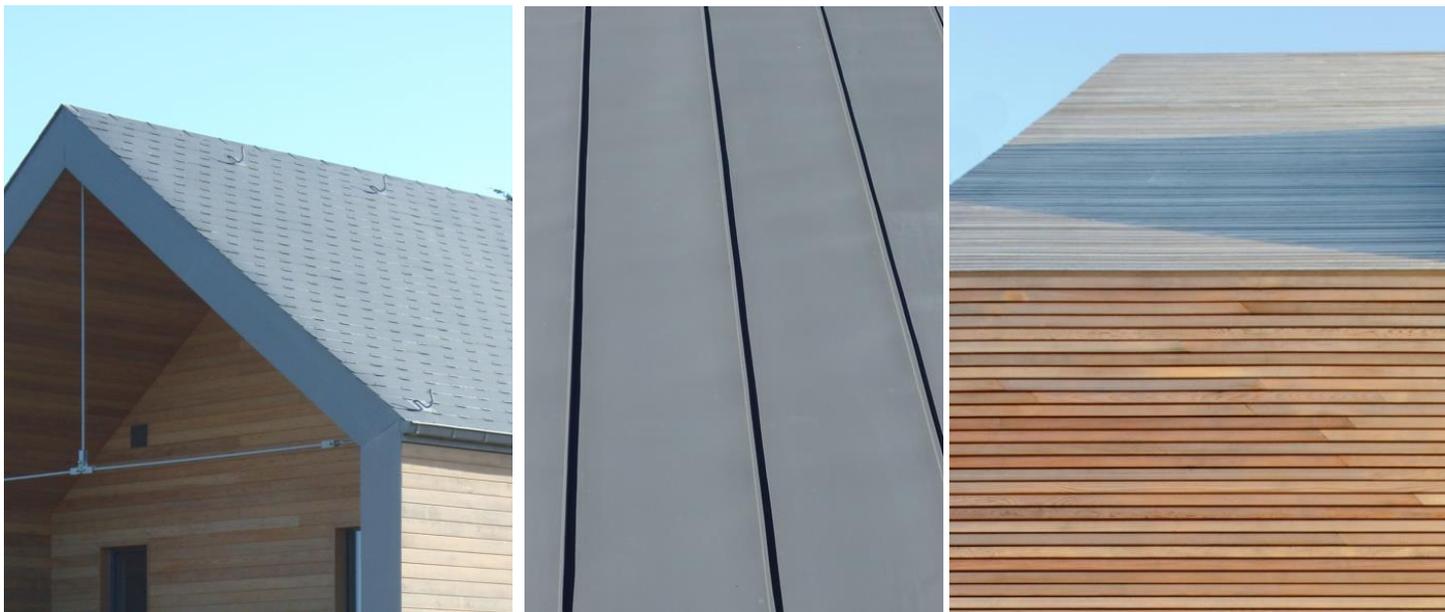


Illustration 4.6.1 : exemples du traitement des toitures inclinées

**MANUEL URBAIN – PARTIE URBANISTE**

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les toitures ont deux versants de même inclinaison, les corniches sont horizontales. Elles peuvent être dotées de fenêtres de toit. Les lucarnes sont interdites, conformément à la partie écrite du PAP.

**4.7 PANNEAUX SOLAIRES**

La mise en œuvre des panneaux solaires est encouragée à condition que ceux-ci s'intègrent à l'architecture des bâtiments. La toiture est à considérer comme une 5<sup>ème</sup> façade. Les panneaux solaires peuvent être placés sur les toits et les toitures des constructions principales et des dépendances abritant les garages ou carports.

La pose des panneaux solaires sur une toiture plate ne dispense pas de l'obligation de la mise en œuvre d'une couche drainante et d'une couche de gravier sur la membrane d'étanchéité partout où la plantation extensive n'est pas envisageable.

L'angle de pose des panneaux solaires placés sur les toitures en pente correspond à l'inclinaison de ladite toiture. Les panneaux sont placés parallèlement au faîte.



Illustration 4.7.1 : exemples de l'implantation des panneaux solaires sur la toiture plate et inclinée

#### 4.8 ENSEIGNES PUBLICITAIRES

A l'exception des microentreprises telles que définies dans la partie écrite du PAP, les enseignes sont autorisées uniquement sur les lots qui sont affectés à des fins de commerce. Toutes les enseignes publicitaires doivent s'intégrer de manière discrète dans l'architecture des bâtiments et ne pas dépasser les alignements des façades. Elles ne doivent pas nuire au confort des habitants ou affecter l'espace public ni par leurs luminosités ni par leurs bruits. Elles doivent avoir une expression graphique sobre. Leur surface ne peut excéder 3 m<sup>2</sup> par unité de commerce ou de service.

Les panneaux publicitaires sont interdits.