

Ville de Mons

Localité de Ghlin

Cahier des prescriptions urbanistiques du

lotissement du

« Domaine de la Garenne »

situé entre la rue des Carrières, le chemin de la Garenne et la rue Meurisse ;
cadastré Mons, 7^e division Ghlin, section B,
n° 614a, 640e, 651b, 651f, 652g, 679c, 680d, 681a, 682a, 683, 684a.

demande de permis de lotir
introduite par

IMWO sa
Kapelanielaan, 9
9140 - TEMSE

VU PAR LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,
POUR ETRE ANNEXE A SON ARRETE EN DATE DU 15/05/07

PAR LE COLLEGE

Par Délégation du Secrétaire Communal,

Le Bourgmestre,
L'échevin délégué,

Ir M. ROUHART

Richard BIEFNOT

Cahier de prescriptions urbanistiques complété et modifié joint à l'avis du Collège du 15/05/07

Note préliminaire sur
l'inscription des prescriptions urbanistiques du lotissement dans le règlement
communal d'urbanisme

La zone de réalisation du lotissement « Domaine de la Garenne » est située à Ghlin, sur les terrains compris entre la rue des Carrières à l'ouest, le chemin de fer au nord, le chemin de la Garenne à l'est et la rue Meurisse au sud-ouest.

Le projet de règlement communal d'urbanisme de la ville de Mons étant en phase d'approbation, il s'impose que tant la conception que les prescriptions urbanistiques du nouveau quartier à construire s'inspirent et s'intègrent aux objectifs communaux d'aménagement exprimés dans le RCU.

Dans le cadre de ce règlement communal d'urbanisme, le périmètre du lotissement est repris en aire C2 pour la majorité de sa surface sauf en aire C1 pour la partie longeant la rue des Carrières sur une profondeur d'environ 100 mètres.

Il s'impose donc que les présentes prescriptions se conforment à la partie concernée du Règlement Communal d'Urbanisme : la section V.C. dite « Territoire de la seconde couronne ».

L'option a été prise de transcrire du RCU les passages pertinents pour le lotissement en conservant sa numérotation pour en faciliter le contrôle. Les paragraphes non pertinents ont été supprimés pour éviter les confusions.

(Cela implique que certaines numérotations sont manquantes et peuvent dérouter le lecteur.)

RAPPEL DES OBJECTIFS DU RCU DEMONS

CONCERNANT LA SECTION V. C.

DITE « TERRITOIRE DE LA SECONDE COURONNE » La seconde couronne d'urbanisation de Mons regroupe principalement les quartiers à vocation résidentielle situés entre la première couronne et les limites qu'il est souhaitable de donner à l'agglomération. Elle présente, en situation de fait, de grandes surfaces non bâties que le plan de secteur réserve à l'habitat ou au moins à l'urbanisation. Les quartiers existants que cette couronne d'urbanisation regroupe sont parfois anciens et relativement denses, d'autres sont récents et constitués d'habitat pavillonnaire. À l'intérieur de gabarits généralement compris entre rez et rez + 1, les morphologies sont variées :

- des chaussées au long desquelles on observe toutes les variations de constructions de la région de Mons;
- rues d'habitat ouvrier construites en maisons mitoyennes;
- des ensembles de logement social construits en habitat groupé de maisons à 2 et 3 façades;
- de nombreux lotissements de maisons à 4 façades
- des groupes d'immeubles résidentiels, administratifs, d'équipements ou commerciaux implantés en ordre ouvert.

Face à la diversité des situations, les prescriptions du règlement se réfèrent largement à l'environnement urbain existant, en vue d'accorder les nouvelles réalisations à leur contexte. Cependant, elles ne s'opposent pas à des démarches architecturales novatrices qui trancheraient sur les pratiques courantes. Pour autant celles-ci doivent s'inscrire dans le respect des règles portant sur la qualité urbanistique de leur environnement. Ces règles concernent essentiellement :

- La viabilité des îlots par la limitation des profondeurs constructibles et la bonne insertion des volumes principaux, secondaires et annexes;
- La qualité de l'espace de la rue par l'implantation des bâtiments et le traitement des abords;
- Le volume et la hauteur des constructions;
- La forme et l'ampleur des toitures.

En effet, on considère que la tâche d'un règlement d'urbanisme est de produire du bon urbanisme, tandis que la bonne architecture relève d'abord du savoir-faire de l'architecte, dans le dialogue avec son client et dans le cadre des contraintes de l'environnement. Pour cette raison, les prescriptions se réfèrent fréquemment au " contexte de référence " pour imposer le bon urbanisme, et à " l'harmonie " afin de motiver la bonne architecture.

Les prescriptions en synthèse

De manière à préserver la capacité d'accueil du territoire, une densité minimale est imposée au moyen d'un rapport plancher/sol brut ou net dans les lotissements ou dans les grands espaces ou groupes de parcelles non bâtis. Une plus grande densité est exigée dans les parties proches des voiries structurantes.

Dans ces espaces non encore structurés par des voiries, la liberté est laissée au constructeur quant à la morphologie des quartiers et la typologie des constructions à créer.

Le long des voies existantes, le règlement admet l'ordre fermé - la construction entre murs mitoyens - ainsi que l'ordre ouvert, mais il impose dans tous les cas d'adosser les nouvelles constructions aux façades aveugles mitoyennes existantes.

Le règlement vise à la préservation des surfaces plantées et impose le respect du relief existant dans l'insertion du bâtiment sur sa parcelle. Afin de préserver la qualité des intérieurs d'îlot, il limite la minéralisation des surfaces non bâties à un maximum de 20 % en plus de l'emprise des constructions hors sol.

Dans certaines parties de la seconde couronne, on autorise la maison d'un seul niveau sous corniche, dans d'autres deux niveaux minimum sont imposés, et le gabarit maximum est l'immeuble de 4 niveaux sous corniche. Dans tous les cas un étage habitable supplémentaire est permis sous toiture ou en retrait. Les immeubles neufs d'un gabarit plus élevé que leur contexte sont admis dans les voiries présentant une largeur suffisante, et à condition de se raccorder harmonieusement au contexte environnant.

Les formes de toitures sont laissées libres (plates, à versants, courbes...), mais les immeubles qui s'insèrent dans un contexte homogène et reprennent ses caractéristiques essentielles doivent adopter le type de toiture de leur environnement immédiat.

Les matériaux autorisés pour les façades et les toitures sont les matériaux traditionnels et ceux auxquels la construction fait généralement appel, jusqu'au béton architectonique, à la condition principale qu'ils s'harmonisent entre eux. Seuls quelques matériaux jugés trop peu satisfaisants d'un point de vue esthétique sont exclus : verres teintés, aluminium non laqué, revêtements enfibro-ciment...

Principes généraux de conception du lotissement « La GARENNE » à Ghlin.

1. Morphologie existante

L'espace compris dans le périmètre du lotissement est composé d'anciens terrains de culture, jardins, prairies et d'un verger bordant la rue des Carrières abrité derrière un mur de clôture en brique. L'ensemble des terrains est relativement plat, traversé par le ruisseau d'Erbisoeuil. Il est bordé au nord par le talus du chemin de fer flanqué à son pied d'une bordure végétale importante à conserver.

Contre ce talus et en rive droite de l'Erhisoeuil, un bosquet repris comme zone boisée au plan de secteur est à conserver et à valoriser comme espace vert attenant au lotissement.

L'ensemble des terrains est seulement structuré par quelques rideaux d'arbres.

Il est drainé par des fossés garantissant le bon écoulement des eaux atmosphérique d'autant plus important en terrain plat.

Il s'imposait donc de donner à cet espace peu différencié une structure construite sur base de la composition des espaces rues qui utilisent et valorisent les éléments marquants de la structure de la végétation en même temps que le réseau des drains.

2. Structure urbanistique principale proposée

La structure principale des rues est composée comme suit :

- un espace vert central de type « square », c'est-à-dire « place » végétale, constitue le cœur du lotissement, transversé par le ruisseau d'Erbisoeuil mis en valeur dans cet espace vert à planter par une double bordure d'arbres à hautes tiges, au milieu duquel sera aménagé un espace polyvalent de jeux (triplette 22m x 44m en dolomie stabilisée) ; cet espace vert collectif est bordé, dans l'esprit d'un parc de béguinage, par des maisons de deux niveaux pleins et en ordre serré majoritairement mitoyennes ; c'est là également que peut être implanté un (ou deux) immeuble(s) à appartements de deux étages maximum et que sont admises voire souhaitées des fonctions collectives de service au quartier ;
- une « rue » principale relie la rue des Carrières à ce square puis de celui-ci au chemin de la Garenne ;
- quatre « clos » viennent se greffer sur cette épine dorsale ;
- induisant ainsi trois principaux types d'espace rue différents, comme types variés d'ambiance ou de paysage construit : « rue », « square » et « clos ».

3. Circulation des véhicules et des piétons

Cette structure a recherché la connexion maximum avec les rues existantes en évitant d'amener de la circulation automobile là où elle serait indésirable ou dangereuse : seules deux jonctions carrossables sont prévues, en outre deux jonctions piétonnes sont aménagées en raccourci vers le centre par la rue Meurisse et vers la rue de la Garenne.

La voirie principale est asphaltée sur un gabarit de 6m de largeur, filets d'eau compris, de la rue des Carrières au chemin de la Garenne, les voies secondaires sont établies à 5m filets d'eau compris soit 4m de partie asphaltée, les clos sont pavés ainsi que certains tronçons choisis pour ralentir la vitesse dans le lotissement, aux tournants, croisements et raccordements importants.

Un espace d'accotement est tracé de 1,5 mètre de largeur de part et d'autre de la voirie, appelé à servir de trottoir. Le recul normal de la maison est de 5 mètres au delà de cet accotement pour permettre le parage des voitures hors chaussée devant les garages.

4. Implantation et parcellaire

Le positionnement des maisons par rapport à la rue est majoritairement traité en « cour ouverte » obligatoire, cependant, dans une perspective de diversification, deux groupes de maisons orientées façade avant vers le sud, sont prévus à l'avant avec clôture par mur de brique ou haie haute d'essences régionales, éventuellement structurés par des piliers de briques, formant cour fermée avant pour ces seules maisons. Dans ce cas exclusivement, est prévue la possibilité d'établir un garage à front de cette clôture, en avant du volume principal de la maison.

Le parcellaire a, en outre, été conçu pour préserver au maximum la végétation en place, des plantations de renfort sont prévues dès la réalisation du lotissement et seront protégées par l'acte de vente des parcelles.

Le mur de brique bordant la rue des Carrières sera conservé au maximum, les maisons de « porte » du lotissement (lots 3 et 115) devront en reprendre l'alignement par un angle de bâtisse obligatoire le prolongeant, les lots 1 & 2 ne pouvant ouvrir qu'une porte d'accès dans le mur, à restaurer pour le reste.

5. Caractéristiques générales

La superficie totale du périmètre du lotissement est de 12ha 28a 16ca ou 122.816m².

La superficie totale des lots est de 98.610m² pour 115 lots constructibles soit une superficie moyenne par lot de 857m².

La superficie totale des voiries est de 9.416m² soit près d'un hectare ;

et la superficie des espaces verts (ruisseau compris ?) est de 14.790m² soit près d'un hectare et demi.

Le rapport entre espace public (voiries et espaces verts) et parcelles privées s'établit donc à 9.416m² + 14.790m² soit 24.206m² pour 98.610m² soit 24,54%.

Le rapport entre la superficie des rues et espaces verts et la surface totale est de 19,71% soit légèrement inférieur à 20%.

La superficie d'une zone de bâtisse moyenne est de 15m de profondeur sur 18,5m de largeur à rue soit 278m² pour une superficie moyenne de lot de 857m² soit 32,4%.

La superficie de la zone de bâtisse la plus petite est de 15m de profondeur sur 10m de largeur à rue soit 150m² pour une superficie du lot 15 de 340m² soit 44,1%.

La superficie de la zone de bâtisse la plus grande est de 15m de profondeur sur 20m de largeur à rue (plus 180m² de garages) soit 480m² pour une superficie totale du lot 107 de 1367m² soit 35,1%.

La densité globale de 115 « maisons » constructibles pour 12,2816 hectares est de 9,35 maisons/hectare.

En « logements » (vu les appartements) le ratio s'établit à 123 log. /12,2816 ha = 10 logements/hectare

DESTINATION DES LOTS

Tous les lots sont destinés à la construction d'habitation

- unifamiliale
- sous forme d'appartements pour les lots 107 et 108 et 20, et ce, afin de structurer les prescriptions à partir de la Placette.

Une fonction secondaire à la fonction principale d'habitat commerciale ou liée aux services est admise aux conditions suivantes :

- uniquement pour les lots implantés à front de la voirie « en zone 30 » : lots 1 à 6 ; 13 ; 20 ; 24 ; 32 à 58 ; 78 à 93 ; 107 à 115
- pour les lots dont la surface est au moins de 6 ares
- à condition qu'un parking privé de 5 emplacements puisse être créé sur la parcelle concernée.

CHAPITRE V. C. 1. IMPLANTATION.

ARTICLE V. C. 1.1. RELIEF DU SOL - RESPECT DU PAYSAGE

Règles générales

- § 1 Toute construction s'intègre de manière harmonieuse dans le paysage bâti ou non bâti, dans le respect des caractéristiques de ce paysage en terme de perspectives, d'ouvertures visuelles ou de relief du sol.
- § 2 Tout ouvrage s'intègre au sein d'une composition d'ensemble en épousant le plus étroitement possible le relief du terrain sur lequel il s'implante. Ce relief est respecté
- dans l'implantation des volumes principaux, secondaires et annexes,
 - dans l'implantation et la conception des ouvrages secondaires ou de raccord tels que les murs de soutènement, rampes, escaliers, etc.,
 - dans l'aménagement des abords et voies d'accès piétonnes ou carrossables, lesquels assurent une liaison harmonieuse entre l'espace public et l'espace privé.
- § 3 Le niveau du rez-de-chaussée est établi en tenant compte du niveau naturel du sol de manière à ce qu'en dehors de l'emprise au sol des volumes les déblais et les remblais soient limités au maximum. Ce niveau est fixé en tenant également compte des impératifs techniques tels que le niveau des égouts existants.
- Pour le présent lotissement, le niveau du rez-de-chaussée est strictement établi au niveau de la voirie mesuré à l'axe de la chaussée au droit de l'axe transversal de la maison, augmenté de 1% de pente de la maison vers la voirie plus une marche d'entrée de 15cm, soit un minimum de 20cm et un maximum de 30cm de surélévation des maisons par rapport à la rue qui doit garantir, même en cas d'orage, le bon écoulement des eaux atmosphériques vers le ruisseau. Aucune dérogation ne peut être accordée à cette règle.
- § 4 Des modifications très limitées du relief peuvent être admises, pour autant que soit pleinement justifié en termes urbanistiques et paysagers, en quoi les mouvements de terre proposés constituent un meilleur aménagement que le maintien du relief d'origine. Une justification en termes fonctionnels ou financiers ne peut être admise.
- § 5 Les documents de demande de permis d'urbanisme indiquent de manière très précise les cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Accès de garage

- § 8 Tout accès de garage à rue est établi de plain-pied avec le domaine public de la voirie.
- Aucune dérogation à ces principes ne peut être accordée

ARTICLE V. C. 1. 2. VEGETATION

- § 1 Les arbres et ensembles d'arbres existants sont préservés et ce capital végétal est développé.
- § 2 Lorsqu'il y a lieu, l'implantation des volumes et le traitement des abords sont conçus de manière à respecter cet objectif.
- § 3 L'abattage d'arbre ne peut être autorisé qu'à condition d'être justifié, notamment du fait de la sénilité de l'arbre ou du fait que proportionnellement à sa grandeur, il se trouve trop proche de constructions existantes. L'autorisation d'abattre un ou plusieurs arbres. La demande d'autorisation d'abattage doit être intégrée à la demande de permis d'urbanisme ou introduite explicitement ultérieurement. Celle-ci sera subordonnée à l'obligation de plantation d'un nombre au moins équivalent d'arbres dont les caractéristiques sont précisées.
- § 4 Les documents de demande de permis d'urbanisme ou de lotir indiquent de manière très précise les emplacements, essences et forces (dimensions, hauteur, circonférence, etc.) des arbres de première et deuxième grandeur et autres plantations significatives existantes ainsi que les intentions quant à leur maintien ou à leur suppression. Les plantations projetées sont indiquées de la même manière.

ARTICLE V. C. 1. 3. DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Lotissements

Pour garantir l'usage parcimonieux du sol et la non diminution de densité globale prévue du lotissement, l'acquisition et la construction « à cheval » sur 2 ou plusieurs parcelles contiguës est interdite pour les parcelles de maisons isolées.

ARTICLE V. C. 1.4. EMPRISE PREDOMINANTE DE BATISSE : VOLUMES PRINCIPAUX ET SECONDAIRES, REGLES GÉNÉRALES

- §1 Le volume de la maison peut être composé en un volume principal et des volumes secondaires qui viennent se greffer au premier. En aucun cas les volumes secondaires ne peuvent être dissociés du volume principal. Chaque volume de maison comporte obligatoirement au moins un garage ou place de parcage pour véhicule couverte intégré dans le volume construit.
- Pour éviter la démultiplication dommageable au niveau paysager des annexes de jardins de formes et matériaux des plus disparates, le volume de la maison comportera obligatoirement un espace de remise à outils de jardin avec porte d'accès vers celui-ci et d'une superficie de 6 m² minimum.
- La façade ou partie de façade la plus en avant de la construction doit être implantée sur le front de bâtisse défini au plan de lotissement, pour chaque lot.
- Si la façade à rue de la maison est composée d'avancée et de retrait, c'est la partie la plus en avant qui doit être établie sur la limite avant de la zone de bâtisse.

Lots 14 à 24 et 94 à 100

Pour les parcelles de maisons en rangée bordant l'espace central de square, les retraits et avancées sont interdits. Tout au plus admettra-t-on des auvents d'entrée, bow-Windows ou autre élément d'architecture en saillie conforme au règlement et en harmonie architecturale d'ensemble avec les maisons voisines, mais c'est la façade principal qui doit être établie sur la limite avant de la zone de bâtisse.

- § 5 Toute construction nouvelle, reconstruite, rénovée ou transformée s'articule harmonieusement avec le bâti existant et avec l'espace public environnant. Cette articulation s'opère au moyen de bâtiments, de murs ou de plantations.
- § 6 Les bâtiments d'angle sont implantés de façon à assurer une liaison harmonieuse entre les fronts de bâtisse des voiries publiques formant angles.
- § 7 L'emprise prédominante de bâtisse est définie au plan de lotissement.
- § 8 Toute nouvelle façade arrière doit être implantée de manière à assurer un raccord harmonieux avec les façades arrière des constructions voisines, en particulier lorsque les façades ne se trouvent pas dans un même plan. Le respect de cette dernière prescription peut impliquer que la profondeur construite doive être inférieure à celle prévue au § précédent, en particulier lorsque la profondeur des constructions voisines est moindre.

- § 9 Le(s) volume(s) secondaire(s) peu(ven)t être implanté(s) dans l'emprise prédominante de bâtisse, adossés au volume principal, à l'arrière latéralement ou à l'avant (sauf pour les lots 14 à 24 et 94 à 100 et 107 et 108).
- § 10 Les vérandas peuvent être implantées dans l'emprise prédominante de bâtisse, à l'arrière du volume principal, adossées à celui-ci ou à un autre volume secondaire. Leur implantation latéralement peut être autorisée. Leur implantation à l'avant est toujours interdite.
- § 12 En cas de démolition suivie de reconstruction, ainsi qu'en cas de transformation les prescriptions relatives aux constructions neuves sont entièrement d'application.
- § 13 Afin de renforcer la qualité des cours et jardin, il peut être imposé de garnir de plantations l'emplacement dégagé par une telle opération.
- § 14 Les constructions en sous-sol sont interdites, sauf vide-ventilés.

ARTICLE V. C. 1.5. EMPRISE PREDOMINANTE DE BATISSE : VOLUMES PRINCIPAUX, MITOYENNETE

- §2 Les nouveaux volumes sont implantés en ordre ouvert, semi-ouvert ou fermé, et strictement conformément au plan de lotissement.

ARTICLE V. C. 1. 7. EMPRISE DE DEVANT-DE-PORTE (ZONE DE RÉCUL AU PLAN DE LOTISSEMENT)

- § 1 L'aménagement de l'emprise de devant-de-porte contribue à assurer une liaison harmonieuse entre l'espace public et l'espace privé.
 - § 2 L'emprise de devant-de-porte ne peut comporter de volume secondaire de construction (à l'exception de ceux repris au plan de lotissement de garages en avancée). Cette emprise peut être utilisée pour le stationnement de véhicules.
- Hormis les accès vers le(s) garages et l'entrée de la maison et les emplacements de parking, le sol de devant-de-porte doit être aménagé en totalité en espaces vert.
- Les matériaux autorisés pour l'aménagement des accès et emplacement de parking sont le béton-gazon, béton ajouré, dolomie sur enrochement pavé de pierre ou de béton uniquement posé sur sable avec enrochement filtrant de manière à imperméabiliser le sol le moins possible.
- Les revêtements hydrocarbonés tout autant étanches que laids, sont interdits.

ARTICLE V. C. 1. 8. JARDINS (ZONE « NON-AEDIFICANDI AU PLAN DE LOTISSEMENT)

- § 3 La construction, la rénovation ou la transformation d'un ou plusieurs bâtiments sur une ou plusieurs parcelles qui dégagent une superficie de jardin égale ou supérieure à un are est assortie d'au moins une plantation de première ou deuxième grandeur par are, existante ou nouvellement plantée.
- §4 Dans la zone de jardin à l'arrière de la construction, pour garantir la qualité paysagère d'ensemble du lotissement, seule est autorisée la construction de serres de jardin d'un maximum de 20m² au sol. Toute autre remise, chalet, colombier, rucher est interdit
- §5 Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté
- avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport à cette limite mitoyenne latérale. Ce recul d'un tel volume est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

CHAPITRE V. C. 2. HAUTEURS

ARTICLE V. C. 2.1. VOLUMES PRINCIPAUX

- § 1 La hauteur de tout volume principal, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan de la façade à rue et celui du versant de toiture ou du toit plat, est de
- 2,80m minimum à 5,50m maximum pour les parcelles de l'ensemble du lotissement à l'exception de celle désignées ci-après,
 - 4,80m minimum à 6,00m maximum pour les parcelles 3 et 115, ainsi que celles entourant le square central, càd lots 14 à 24 et lots 94 à 100
 - 4,80m minimum à 9,00m maximum pour les parcelles 107 et 108 constructibles sur trois niveaux hors sol (deux étages) et destinés à des appartements.

La division du volume de la toiture par la création d'un niveau supplémentaire en mezzanine peut être autorisée.

Dans le présent lotissement, aucun dépassement de ces hauteurs - minimum et maximum - ne peut être autorisé, ni aucune dérogation accordée à ce sujet.

- §8 Lorsque des niveaux sont engagés partiellement ou totalement dans le volume de la toiture, parmi ces niveaux, seuls deux peuvent être rendus habitables, dans le respect des prescriptions du § 1 du présent article. Toute exploitation de combles se fait dans le parfait respect des prescriptions du lotissement.

ARTICLE V. C. 2. 2. VOLUMES SECONDAIRES ET ANNEXES

- § 1 La hauteur d'un volume secondaire est équilibrée par rapport à celle du volume principal auquel il s'adosse.

CHAPITRE V. C. 3. TOITURES

ARTICLE V. C. 3.1. REGLES GENERALES

§ 1 Toute toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. De toute manière, la hauteur de la toiture est inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de cette façade. Une harmonie de proportion entre les toitures des différents volumes, principaux, secondaires et annexes doit également être créée.

Les volumes principaux, secondaires et annexes comportent une toiture à versant(s) courbe ou plate. Les toitures à la Mansart ne sont pas admises.

Les toitures à coyaux et les retroussis sont toujours interdits.

Les versants des toitures à versants sont en pente continue de maximum 50°

Pour les lots 14 à 24 et 94 à 100 et 107 et 108

Les volumes principaux comportent une toiture à versants continus et faitage parallèle à la façade établie sur le front de bâtisse établi à front de la placette.
L'inclinaison minimum des versants est de 30°

ARTICLE V. C. 3. 2. AUTRES PRESCRIPTIONS

§ 1 Les toitures ne peuvent comporter de balcons qu'escamotables, combinés avec une fenêtre de toiture ou qu'exclusivement rentrant sans que le garde-corps ne puisse dépasser du plan de la toiture s'il est permanent.

§ 2 Dans la mesure du possible, les conduits de cheminées sont regroupés afin de limiter au maximum le nombre de souches de cheminées. Dans une toiture à versants, celles-ci sont localisées aussi près que possible du faitage. Dans la mesure du possible, les conduits de ventilation sont également regroupés. Toutes les pièces spéciales de passage de toiture, s'harmonisent de manière discrète avec l'ensemble de la toiture dans laquelle elles s'insèrent et sont donc peintes dans le même ton que le matériau de couverture.

CHAPITRE V. C. 4. TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX D'ÉLEVATION ET COULEURS

§ 1 Les matériaux autorisés pour le revêtement principal des façades sont les matériaux traditionnels ainsi que ceux dont la nature, le traitement, la texture et la tonalité s'apparentent à ceux de ces matériaux traditionnels. Les différents matériaux s'harmonisent entre eux.

§ 2 Les matériaux utilisés pour les murs d'hébergé, pignons, façades latérales et façades arrière sont harmonisés avec ceux des façades à rue, notamment par l'emploi de matériaux identiques. Cette prescription est d'application pour les murs mitoyens non destinés à être repris au cours d'une même phase de construction.

§ 3 Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau sont :

- la brique de terre cuite apparente, de ton rosé moyen à foncé ;
- la pierre de taille de « petit granit » (ton gris bleuté) ;
- la brique et la pierre de taille, le bloc de béton à grains fins et texture serrée recouverts d'un badigeon ;
- la brique ou bloc de béton à grains fins et texture serrée ainsi que le béton cellulaire, chacun recouvert d'un enduit ou d'un crépi minéral ;
- les éléments de verre.

L'utilisation de bois, d'éléments de revêtement de façade divers, de bardage en fibro-ciment, en profilés métalliques non réfléchissant, peut être autorisée pour autant que ces matériaux s'intègrent harmonieusement au sein de créations architecturales originales.

Les badigeons, enduits ou crépis seront exclusivement de tonalités pastel clair, dans les couleurs s'harmonisant avec celles des briques apparentes admises à savoir : tons rosés, saumon, pêche, ainsi qu'ocre rosé à rougeâtre, les gris laiteux discrets sont également admis.

Les matériaux bois et autres bardages sont seuls admis dans la tonalité de la couverture ou celles énoncées ci-dessus.

- § 6 Les travaux d'entretien de badigeons ou peintures existants anciens ne sont pas soumis à permis et sont autorisés, pour autant qu'il n'y ait pas de modification de teinte ou de texture.
- § 9 Les nouveaux enduits et badigeons des façades sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux de gros-cœuvre fermé et sont renouvelés chaque fois que nécessaire.
- § 10 Le nombre maximum de matériaux de parement ou de teintes associés au sein de mêmes façades est de trois matériaux ou de trois teintes différents. De manière à structurer les élévations, les éléments de natures et teintes différentes sont soit alternés par bandes, soit regroupés par ensembles.
- § 11 Le ton des encadrements s'harmonise avec celui des parements.
- § 13 Les matériaux utilisés pour les clôtures en maçonnerie, les murs de séparation ou de soutènement et les parois des rampes et escaliers extérieurs sont de même nature que ceux employés pour le parement des élévations.
- § 14 Le bardage des murs de clôture est interdit.
- § Les serres admises en zone de jardin sont en verre clair.

CHAPITRE V. C. 5. MATERIAUX DE COUVERTURE

- § 1 Les matériaux autorisés sont :
- l'ardoise naturelle ou artificielle, la tuile de terre cuite d'aspect mat et de tonalité exclusivement rouge-orange ou brune, le zinc et le cuivre ;
 - le verre clair pour les verrières;
 - le zinc, le cuivre et le plomb, pour les ouvrages de raccord, tels que les rives latérales, les rives de tête en buttée, les noues, les solins, les contre-solins, etc.
 - une couverture asphaltique ou végétale pour les toitures plates
- § 2 Les ondulés, les bardeaux de bois et les bardeaux bitumeux (shingles) ainsi que les éléments de couverture métalliques ou en matériau de synthèse, y compris ceux dont l'apparence reproduit celle des tuiles ou ardoises sont interdits.
- Les éléments de couverture ondulés en fibre-ciment sont toujours interdits.
- § 3 Les matériaux utilisés pour la construction des souches de cheminée s'harmonisent avec les matériaux utilisés pour les façades, notamment par l'emploi de matériaux identiques ou peints dans une même tonalité. Les conduits en fibre-ciment sont toujours interdits. Le bardage des nouvelles souches de cheminées doit être évité. Lorsque des impératifs techniques l'imposent, ce bardage peut être autorisé, pour autant qu'il soit réalisé au moyen de zinc ou de cuivre, ou du même matériau que la couverture.

CHAPITRE V. C. 6. TRAITEMENT DES FAÇADES, BAIES, OUVERTURES ET ÉLÉMENTS D'ARCHITECTURE

ARTICLE V. C. 6.1. ORDONNANCE DE FAÇADE

§ 1 Les volumes à construire, présentent des façades dont l'ordonnance est harmonieusement structurée, notamment par un jeu équilibré entre les pleins et les vides ou entre les différentes parties en saillie ou en léger retrait par rapport au nu de la façade. Cette prescription s'applique également aux façades latérales qui au sein d'une implantation en ordre ouvert ou semi-ouvert ne sont pas implantées sur une limite mitoyenne latérale. Ces façades ne peuvent être aveugles.

ARTICLE V. C. 6.2. BAIES

Règles générales

Baies d'accès de garage

§ 3 Aucun immeuble unifamilial ne peut comporter plus de deux baies d'accès de garage.

§ 5 Aucune porte de garage ne peut empiéter sur le domaine de la voie publique, au cours de son ouverture ou lorsqu'elle se trouve en position ouverte, de manière à parfaitement assurer la sécurité des usagers de la voirie publique en général et des personnes à mobilité réduite en particulier.

ARTICLE V. C. 6.3. MENUISERIES

REGLES GENERALES

§ 1 Au sein d'une façade, toutes les menuiseries des portes, fenêtres, corniches et lucarnes présentent une harmonie de facture, de tonalité et de texture, notamment du fait de l'emploi de matériaux et teintes identiques.

Matériaux

§ 2 Les matériaux de menuiserie autorisés sont :

- le bois d'aspect naturel ou peint;
- l'acier et l'aluminium laqués;
- le P.V.C. & le polyuréthane.

§ 3 Pour la réalisation de la structure ou de l'habillage de toute lucarne nouvelle ou existante, l'utilisation du P.V.C. est proscrite, y compris lorsque le châssis de lucarne est en P.V.C.

§ 4 Tout matériau de menuiserie dont l'aspect de surface imite l'apparence d'un autre matériau est interdit. Il s'agit notamment de l'acier, du P.V.C. ou du polyuréthane imitant l'aspect du bois. L'aluminium non laqué, de ton naturel, " Champagne ", bronze ou doré, est interdit.

Dessin des châssis

§ 5 Le dessin de chaque châssis, y compris un châssis de porte ou de porte de garage, doit respecter parfaitement le tracé de la baie dans lequel il est placé. S'il y a lieu, un tracé particulier, tel un cintre au niveau du linteau, peut être réalisé au moyen de pièces appliquées.

§ 6 Lors de la transformation d'un bâtiment ou lors du remplacement des menuiseries, les nouvelles menuiseries s'inspirent des caractéristiques des modèles d'origine.

- § 7 Une modification cohérente du dessin des châssis peut être autorisée, y compris s'il s'agit d'une simplification, pour autant
- A qu'une composition harmonieuse soit proposée, dans le respect des caractéristiques architecturales de la façade et en maintenant l'unité de facture, de tonalité et de texture,
 - B que la modification n'implique pas l'altération de la cohérence de l'ensemble bâti dans laquelle la façade s'inscrit.

Grilles, volets et vitrerie

- § 8 Les grilles et volets roulants sont également placés en retrait dans les baies, dont les tracés doivent être parfaitement respectés, qu'il s'agisse de baies anciennes ou récentes. Les volets roulants et leurs caissons à volets ne peuvent être placés en saillie et recouvrir les linteaux ou les trumeaux.
- § 9 Le placement de volets battants peut être autorisé. Le placement de volets factices fixes, présentant l'apparence de volets battants et utilisés comme éléments de décoration est proscrit.
- § 10 La vitrerie est en verre non réfléchissant, pour l'ensemble des baies. Le verre fumé est proscrit.

ARTICLE V. C. 6.4. VITRINES ET AMENAGEMENT DES PARTIES INFERIEURES DES FAÇADES POUR DES BESOINS COMMERCIAUX, DE SERVICE OU DE BUREAU

Règles générales de composition

En cas d'aménagement ou de transformation d'un rez-de-chaussée pour créer des locaux à usage commercial, de service ou de bureau,

- donner une nouvelle destination à de tels locaux ou
- les supprimer,
- modifier une vitrine,

il ne peut être porté atteinte à la composition de la façade.

- § 2 L'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage.

Matériaux

- § 9 Les textures et teintes des matériaux utilisés doivent être choisis dans un même souci de sobre harmonie entre toutes les parties des façades et avec les façades du contexte de référence, conformément aux prescriptions du présent § et du § 4 relatif au traitement des façades, matériaux d'élévation et couleurs.

ARTICLE V. C. 6.5. LUCARNES, FENETRES DE TOITURE ET VERRIERES

Lucarnes et fenêtres de toiture

- § 3 Les lucarnes et les fenêtres de toiture sont en harmonie avec l'architecture de la façade. Toute nouvelle lucarne et fenêtre de toiture répond aux conditions suivantes :
- A la disposition tient compte de l'ordonnance de façade, en particulier du rythme des fenêtres;
 - B les lucarnes et fenêtres de toiture sont placées entièrement dans la partie inférieure des versants.
- § 4 L'interdiction des lucarnes et fenêtres dans la partie supérieure des versants implique que l'éclairage et l'aération de locaux situés en partie supérieure de toiture doit obligatoirement se faire:
- soit par des baies percées dans un mur pignon,
 - soit par une verrière.

Verrières

- § 6 Les verrières doivent être de véritables verrières d'un seul tenant, intégrées dans le plan de versants de toiture. L'assemblage de fenêtres de toiture ne peut être considéré comme étant une verrière.
- § 7 La tonalité et la texture des matériaux utilisés pour réaliser les verrières s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture et couverture. La vitrerie est en verre clair non réfléchissant.

Exutoires de fumée

- § 8 Le placement d'exutoires de fumée, dans la partie supérieure de versants de toiture peut être autorisé. Ces baies ne peuvent être admises que si la réponse aux exigences de sécurité en cas d'incendie l'impose et doivent autant que possible être placées sur les versants arrière.

ARTICLE V. C. 6. 8. BALCONS, ORIELS OU BOW-WINDOWS ET AUTRES SAILLIES, GARDE-CORPS ET BARRES D'APPUI

Règles générales

- § 2 La création de balcons, oriels ou bow-windows et autres saillies peut être autorisée. Ces éléments sont disposés et traités de manière à bien s'harmoniser avec l'architecture de la façade et à s'intégrer dans son ordonnance.
- § 3 La distance entre un balcon, oriel, bow-window ou autre saillie d'une part et un axe mitoyen d'autre part ne peut jamais être inférieure à 60 cm, excepté pour les corniches, gouttières, bandeaux et cordons. Néanmoins, un oriel ou bow-window peut être placé sur un angle.
- § 4 En dessous de 4.50 m, mesurés par rapport au niveau du trottoir et de la voie publique, aucune saillie sur l'alignement ne peut excéder 20 cm, y compris toute pièce d'un volet. Lorsque la largeur du trottoir est inférieure à 1.20 m, toute saillie est interdite, sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Matériaux

- § 5 Pour la réalisation de la structure d'un balcon, oriel, bow-window ou autre élément en saillie, comme pour celle des panneaux de remplissage, l'usage de l'aluminium non laqué, de ton naturel, " Champagne ", bronze ou doré, du P.V.C., des matériaux plastiques et de synthèse, ainsi que du vitrage réfléchissant, teinté ou filmé est interdit.

ARTICLE V. C. 6.10. CLOTURES

Clôtures implantées dans le plan du front de bâtisse

- § 1 Les clôtures implantées dans le plan du front de bâtisse, en continuité de celui-ci, sont constituées
- soit d'une haie dans laquelle peut être incluse une clôture grillagée de renfort;
 - soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle;
 - soit d'une combinaison de ces deux solutions ;

Clôtures implantées dans l'emprise de devant-de-porte

- § 2 Là où cette possibilité est prévue au plan de lotissement, les clôtures entre emprise de devant-de-porte et voirie, ainsi qu'entre emprises de devant-de-porte voisines sont constituées :
- soit de haies d'une hauteur maximum de 1,8 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir;
 - soit de murs en maçonnerie traditionnelle similaire au matériau de façade, d'une hauteur maximum de 1,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir;
 - soit d'un ensemble constitué d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum de 1,80 m, surmonté d'une grille traditionnelle ouvragée, le tout d'une hauteur maximum de 1,8 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir.

Clôtures entre cours ou jardins contigus

- § 3 Les clôtures entre cours ou jardins contigus sont constituées :
- exclusivement de haies d'une hauteur maximum de 2 m dans lesquelles peut être incluse une clôture grillagée de renfort.

Matériaux proscrits

- § 4 Dans tous les cas, les matériaux suivants sont proscrits pour la réalisation de clôtures :
- les éléments en béton, piliers ou plaques, ajourés ou non, peints ou non;
 - les planches à profil irrégulier (type " planches canadiennes "), fixées sur des piliers en bois ou autre matériau;
 - les panneaux de bois tressé, avec ou sans cadre;
 - les rouleaux de bambous, joncs ou similaire;
 - le P.V.C;
 - les écrans souples tels que les toiles, perforées ou non, ou les écrans constitués de lattes plastifiées.

Haies

- § 5 Les haies sont composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Elles peuvent être doublées d'un treillis tendu à larges mailles, pour autant que ce dernier soit parfaitement camouflé. Les haies entre cours ou jardins contigus peuvent également être doublées d'un grillage.

ARTICLE V.C.6.11. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

- Chaque lot est équipé d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité min. de 10 m³
- Pour chaque lot, la demande de permis d'urbanisme contient le résultat de 2 sondages géotechniques min. réalisés au droit de la future construction et les conclusions en terme de fondations préconisées.
- Le réseau privé d'égouttage réalisé sur chaque lot comprendra le drainage périphérique de la construction, raccordé au réseau public des eaux pluviales et de ruissellement.
- Dans le cadre de la mise en place éventuelle de remblais, même en petites quantités, il sera fait emploi de matériaux inertes.
- Les citernes à mazout enfouies seront de type « à double paroi » avec système de détection de fuites et système anti-débordement.
- Pour les lot 54 à 56 et 58 à 65 :

La demande de permis d'urbanisme comprendra une note technique élaborée par un bureau d'études spécialisé indiquant les mesures prises en matière d'isolation acoustique des constructions et l'effet attendu de ces mesures en terme d'atténuation du bruit à l'intérieur des habitations.

Annexe

Article I. A. 1.1.1. Liste des essences locales conseillées pour la plantation de haies indigènes.

- Aubépine à deux styles (*Crataegus laevigata*)
- Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Chêne pédoncule (*Quercus robur*)
- Chêne rouvre (*Quercus petraea*)
- Cognassier (*Cydonia oblonga*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Framboisier (*Rubus idaeus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Griottier (*Prunus cerasus*)
- Saule à oreillettes (*Salix aurita*)
- Saule à trois étamines (*Salix triandra*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule fragile (*Salix fragilis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule pourpre (*Salix purpurea* subsp. *lambertiana*)
- Groseiller à maquereaux (*Ribes uva-crispa*)
- Groseiller noir (*Ribes nigrum*)
- Groseiller rouge (*Ribes rubrum*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Myrobolan (*Prunus cerasifera*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Coryllus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Orme de montagne (*Ulmus glabra*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Peuplier grisard (*Populus canescens*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)
- Poirier (*Pyrus communis*)
- Pommier (*Malus sylvestris* subsp. *mitis*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Prunier crêpe (*Prunus insititia*)
- Robinier (*Robinia pseudoacacia*)
- Ronce (*Rubus caesius*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne aubier (*Viburnum opulus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)