

PROVINCE DE BRABANT

PROVINCIE BRABANT

Commune de

Gemeente

WATERMAEL - BOITSFORU

WATERMAEL - BOSVOORDE

Echevinat de l'Urbanisme

Schepenambt van Stedebouw

PLAN PARTICULIER

BIJZONDER PLAN

D'AMENAGEMENT

VAN AANLEG

Zone 10 :

Zone 10 :

"VALLEE DE LA HERONNIERE"

"REIGERBOSDAL"

Vu et adopté provisoirement par
le Conseil Communal en sa séance
du 19-02-1991

Gezien en voorlopig aangenomen
door de Gemeenteraad in zitting
van 19-02-1991

Par le Conseil Communal

Namens de Gemeenteraad

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'Urbanisme
De Schepen voor Stedebouw

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

J. SIMON

A. PAYFA-FOSSEPREZ

Le Collège des Bourgmestre et
Echevins certifie que le présent
plan a été déposé à l'examen du
public à la Maison Communale du
au

Het College van Burgmeester en
Schepenen bevestigt dat onder-
havig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd
neergelegd van tot

Par le Collège

Namens het College

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'Urbanisme
De Schepen voor Stedebouw

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

J. SIMON

A. PAYFA-FOSSEPREZ

Vu et adopté définitivement par
le Conseil Communal en sa séance
du

Gezien en definitief aangenomen
door de Gemeenteraad in zitting
van

Par le Conseil Communal

Namens de Gemeenteraad

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'Urbanisme
De Schepen voor Stedebouw

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

J. SIMON

A. PAYFA-FOSSEPREZ

PRESCRIPTIONS ECRITES

n° plan 3 plan nr

jointes au plan de destination

date 1/12/1990 datum

échelle 1/1000 schaal

Auteur de projet Ontwerper

CH. DE CRAMER

O. INTRODUCTION

O.1. INTENTIONS DU PLAN

- . Le plan particulier zone n°10 dit "La vallée de la Héronnière" couvre une superficie d'une vingtaine d'hectares.
- . Au plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise, la quasi totalité de la zone est affectée en zone d'habitation. L'étang de la Héronnière et ses abords, l'étang Terlinden, ainsi que les Pêcheries Royales sont reprises en zone d'espaces verts et de plans d'eau, les deux premiers étangs et leurs abords étant en plus renseignés comme zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique.
- . Une grande partie des terrains n'est pas construite et constitue une vaste zone verte appartenant principalement à la Commune. Le bois du Curé et la majeure partie des terrains compris entre la rue du Loutrier et l'avenue des Princes Brabançons d'une part et le thalweg d'autre part sont classés comme étant des sites semi-naturels très valables au point de vue écologique suivant une étude des valeurs écologiques effectuée il y a quelques années par Monsieur le Professeur Duvigneaud.
- . Le plan urbanistique vise les objectifs suivants :
 - la sauvegarde de la vaste zone naturelle et de parc, tout en restaurant le réseau hydrographique du Watermaelboeck de manière à alimenter, du côté Nord, depuis l'étang de Tercoigne et Robinson, les étangs Terlinden et les Pêcheries Royales, du côté Sud, depuis le bois du Curé, l'étang de la Héronnière et la mare aux canards. Ainsi sera recréée toute une chaîne de vie, botanique, piscicole et avicole. De plus, un réseau judicieux de sentiers pour piétons traversera cette zone naturelle et de parc;
 - permettre une composition architecturale qui s'inscrit harmonieusement dans le site du square des Archiducs;
 - l'achèvement de l'avenue des Gerfauts, par une composition qui marque son entrée à l'angle Gerfauts/Houlette ainsi que par un immeuble qui marque la perspective sur le square au bout de l'avenue;

- l'achèvement de la zone de villa, avenue des Princes Brabançons, l'achèvement des fronts batis rue du Loutrier, rue des Bégonias y compris l'amorce de la rue du Gruyer, ainsi que l'achèvement de la rue des Pêcheries. Dans cette rue toutefois, il est prévu un appel visuel vers le parc grâce à l'implantation appropriée des constructions proposées, à la liaison piétonne et aux vues privilégiées sur les grands massifs d'arbres en fond de perspective en direction de la rue du Loutrier.

I GENERALITES

1.1. REMARQUES

- 1.1.1. En principe, les présentes prescriptions ne dérogent pas aux lois et instructions diverses en vigueur, sauf en ce qui concerne certaines prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles, conformément à l'article 62 de la loi organique du 29 mars 1962.
- 1.1.2. En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.
- 1.1.3. Les plans renseignent les numéros de police afférents aux parcelles ainsi que les parcelles cadastrales existants à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué(e) au plan fera seul(e) foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

1.2. RACCORDEMENT A L'EGOUT PUBLIC

Toute construction nouvelle devra obligatoirement être raccordée à l'égoût public. Si, pour une cause particulière, elle ne pouvait l'être, la construction

sera équipée de séparateurs de matières grasses, de fosses septiques et de puits perdus en nombre suffisant.

Afin de contribuer à restaurer le système hydrographique du Watermaelbeek, les eaux de pluies seront reprises dans un réseau distinct, conforme aux directives résultant d'une étude générale qui serait faite en la matière.

1.3. BÂTIMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Afin d'en permettre l'accès aisé aux handicapés, aux landaus, etc..., les bâtiments à construire accessibles au public doivent être dotés des moyens appropriés à cet effet et signalés au moyen du symbole international d'accessibilité.

1.4. DÉMOLITION

Le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction conforme aux prescriptions du plan ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique.

1.5. ABATTAGE D'ARBRES

Tout abattage d'arbre à haute tige (c'est-à-dire tout arbre dont le tronc mesure à 1 mètre de hauteur 20 cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50 mètres de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter en même temps les huit mois une essence indigène à haute tige.

1.6. ENSEIGNES, PUBLICITE ET AUTRES DISPOSITIFS

1.6.1. Définitions :

Par enseigne, il faut entendre l'inscription apposée

à un endroit afin de faire connaître au public les activités qui y sont exercées.

On appelle publicité, toute indication qui ne peut être considérée comme enseigne. Elle est réalisée en faveur d'une personne qui n'exerce pas son industrie à l'endroit où est apposée la dite publicité.

- 1.6.2. La publicité est interdite. La pose d'enseigne requiert un permis préalable délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins.
- 1.6.3. La pose d'enseigne(s) est autorisée parallèlement au plan de façade qui lui (leur) sert de support. Une enseigne doit répondre aux conditions suivantes :
- a. ne recouvrir ni en tout, ni en partie, aucun des jours pratiqués dans la façade;
 - b. être située entre les allèges et les linteaux de fenêtre du rez-de-chaussée;
 - c. être placée à une distance minimum de 15cm des axes mitoyens;
 - d. ne pas excéder une hauteur de 50cm et la surface totale ne peut dépasser 0,25m²;
 - e. les matériaux utilisés doivent s'intégrer en forme, texture et couleur à l'architecture du bâtiment qui leur sert de support.
- 1.6.4. La pose d'enseigne(s) est autorisée sur un (des) support(s) indépendant(s) de l'immeuble, pour autant que le support corresponde aux conditions suivantes :
- a. être situé dans la zone de recul;
 - b. ne pas excéder une hauteur de 50cm.
La surface totale d'une enseigne ne peut dépasser 0,25m². Plusieurs enseignes peuvent être groupées sur un support collectif.
- 1.6.5. Il n'est pas autorisé de placer en même temps une enseigne parallèle au plan de façade et une enseigne indépendante.

- 1.6.6. Tout cas particulier ne répondant pas aux conditions précitées doit être résolu de manière telle que l'esprit de la pose d'enseigne soit respecté et pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS AUX CAS PARTICULIERS AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. du 5/11/79.

2 DESTINATION DES ZONES

Le territoire couvert par le plan particulier d'aménagement comporte :

- des zones constructibles;
- des zones non-aedificandi;
- des zones de voiries

2.1. ZONES CONSTRUCTIBLES

2.1.1. ZONES DE LOGEMENT (légende du plan de destination "1")

- a) La fonction principale des zones de logement est la résidence. Une fonction complémentaire à l'usage résidentiel telle que cabinet de profession libérale peut être autorisée pour autant que cette fonction ne cause pas de trouble de voisinage, que la surface affectée à cette fonction ne dépasse pas 100m² et que cette fonction ne compromette pas la fonction principale.

Là où existe aujourd'hui, en zone de logement, un service ou de l'artisanat en activité, la prolongation de cette affectation est autorisée. Toutefois, si cette activité vient d'être remplacée par le logement, ce dernier deviendra définitif.

b) Aménagements ponctuels :

- L'indice "B" au plan de destination près de l'immeuble isolé situé en bordure de l'étang de la Héronnière renseigne qu'un garage attenant à cet immeuble est autorisé. En ce qui concerne la destination de l'immeuble, celle-ci est logement et/ou horeca,
- L'indice "C" au plan de destination près de l'immeuble isolé situé à proximité des Pêcheries Royales renseigne qu'en dehors de l'affectation logement, il peut être autorisé, en tout ou en partie, les fonctions horeca et/ou équipement d'intérêt collectif.

2.1.2. ZONES D'ANNEXES (légende du plan de destination "2")

Les zones d'annexes sont des zones où seuls des volumes supplémentaires, accolés ou non aux bâtiments principaux, peuvent être construits au rez-de-chaussée ou à l'étage de ceux-ci. Leur destination est le logement tel que spécifié au point 2.1.1.

2.1.3. ZONE D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF
(légende du plan de destination "3")

Cette zone est destinée à un équipement public (R.T.F.).

Aussi longtemps que cette fonction est maintenue, le gabarit général ne peut être modifié. En cas de reconstruction, l'affectation serait le logement, d'un gabarit égal à celui autorisé pour les immeubles voisins.

2.2. ZONES NON AEDIFICANDI

2.2.1. ZONES DE COURS ET JARDINS (légende du plan de destination "4")

Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs.

La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constituent pas une gêne pour le bon éclaircissement des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes. La plantation de conifères est interdite.

Une construction annexe destinée aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 mètres hors sol et qu'elle soit dissimulée pour le voisinage immédiat par des plantations sur toute sa hauteur.

Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

L'accès aux immeubles renseignés au plan de destination par les indices "B-D-E-F-G" se fera suivant les conditions développées au point 2.2.2. ci-après.

2.2.2. ZONES DE REcul (légende du plan de destination "5")

Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure.

Cependant, afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées ni engazonnées) y sont autorisées, moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

2.2.3. ZONE SEMI-NATURELLE ET DE PARC
(légende du plan de destination "6")

Ces zones sont affectées aux espaces plantés publics ou privés.

Elles sont à maintenir dans leur état actuel ou destinées à être aménagées afin de remplir leur rôle culturel et social : observation du milieu naturel, promenade.

Elles doivent répondre aux objectifs du plan particulier cités plus haut.

La représentation du réseau hydrographique, ainsi que des chemins piétons au plan de destination est approximative.

Un itinéraire pour vélos renseigné au plan de destination par l'indice "I" traversera le thalweg. Il est interdit aux vélomoteurs.

Il peut être aménagé un accès carrossable et un parking à l'entrée du thalweg, du côté de la rue des Bégonias.

LA REALISATION DES DIVERS AMENAGEMENTS PRECITES EST SOUMISE AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. du 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

Le plan de destination renseigne sous l'indice "H" la voirie existante donnant accès aux immeubles à appartements.

2.3. Z O N E S D E V O I R I E S
(légende du plan de destination "7")

TOUS LES ACTES ET TRAVAUX, HORMIS CEUX EXONERES DU PERMIS DE BATIR, RELATIFS A LA REALISATION DES AMENAGEMENTS EN ZONE DE VOIRIE SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

ZONES DE VOIRIE ORDINAIRE

Ces zones sont affectées aux circulations de toute nature, ainsi qu'à leurs compléments usuels. De façon générale, l'aménagement des zones de voirie doit accorder la plus grande

attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

Le revêtement de sol soulignera les fonctions diverses de la voirie, notamment par le choix des matériaux, la couleur, texture, relief etc...

L'implantation sur les trottoirs de poteaux de signalisation, de cabines téléphoniques, d'arbres et de tout autre mobilier urbain devra respecter la circulation des piétons, landaus et voiturettes d'handicapés en laissant une largeur constante minimum de 1,50 m libre à leur usage pour autant que le profil entre alignements des voiries existantes à la date de mise en vigueur du plan le permette.

Dans le cas de réfection de trottoirs existants ou de construction de nouveaux trottoirs, ceux-ci présenteront aux passages organisés par une signalisation au sol un devers extérieur tel que la différence de hauteur entre le niveau supérieur de la bordure du trottoir n'excède pas 2 cm par rapport au niveau moyen du filet d'eau longeant.

En outre aux carrefours, des avancées de trottoirs s'alignant sur la limite extérieure des zones de stationnement parallèles au trottoir devront être réalisées.

Tous aménagements de voiries visant à limiter la vitesse des véhicules automobiles, à augmenter la sécurité des circulations dites lentes ou à privilégier ces circulations (tels que réalisation de "zones résidentielles", de casse-vitesse, de pistes ou bandes cyclables,...) peuvent être autorisés.

3 I M P L A N T A T I O N , V O L U M E E T
 C A R A C T E R I S T I Q U E S D E S
 C O N S T R U C T I O N S

3.1. C O N S T R U C T I O N S N E U V E S

3.1.1. BATIMENTS PRINCIPAUX

- a) L'implantation et les limites obligatoires ou extrêmes sont renseignées au plan de destination. Il en est de même pour les hauteurs exprimées en nombre de niveaux (toiture exceptée). La hauteur des immeubles devra en plus s'accorder à celle des constructions voisines existantes. Dans ce cas, le nombre de niveaux peut être différent de celui renseigné au plan de destination. Seul un niveau de moins peut être autorisé.
- b) Type de toiture :
- 1° D'une manière générale les toitures sont à deux versants (symbole V).
 - 2° L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 35 à 45°. Cependant, si les toitures contiguës existantes présentent des pentes identiques, l'inclinaison de la nouvelle toiture doit s'aligner sur les pentes existantes.
 - 3° Les volumes sous toiture sont habitables. Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés pour le bon éclairage des locaux aménagés en toiture sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. En façade arrière, des terrasses intégrées dans le volume sous toiture sont autorisées dans le respect des impositions du code Civil.
- c) Aménagements ponctuels :
- l'indice "D" au plan de destination près de l'immeuble à l'angle Gerfauts/Houlette renseigne une zone de variation de masse. L'emprise au sol maximum est indiquée sur le plan.

Il peut être réalisé, soit un seul volume, soit un volume distinct formant l'angle des deux rues précitées et se limitant à la parcelle cadastrale d'angle et un autre volume qui se limite à la parcelle limitrophe 13 avenue des Gerfauts.

Ce dernier volume aurait un gabarit similaire à celui prévu pour l'habitation jumelée, 11, avenue des Gerfauts.

La hauteur de la construction sur la parcelle d'angle comprendrait 6 niveaux maximum, toiture comprise, dans la partie centrale de l'immeuble. Les hauteurs de la construction diminueraient progressivement pour atteindre 3 niveaux, toiture non comprise, latéralement. La distance minimum de la parcelle 13, avenue des Gerfauts est de 5m.

Si la construction se développe sur la parcelle d'angle et sur la parcelle, 13 avenue des Gerfauts, la hauteur de la partie de la construction sur la parcelle d'angle serait conforme à ce qui est développé ci-avant en ce qui concerne la hauteur maximum de la partie centrale et la hauteur latérale, côté Houlette. Côté Gerfauts, les volumes se raccorderont à ceux du 11, avenue des Gerfauts (R+1-T)

La composition architecturale s'harmonisera avec les caractéristiques des habitations limitrophes, notamment en tenant compte de la longueur du développement de façade à rue.

LE PERMIS DE BATIR SERA SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

- l'indice "E" au plan de destination au bout de l'avenue des Gerfauts concerne l'immeuble à construire à cet endroit.

Les emprises au sol obligatoires et maximum sont indiquées sur le plan.
Le nombre de niveaux est de 6 maximum, toiture comprise.

La composition architecturale s'harmonisera avec les caractéristiques des lieux : habitations unifamiliales, future construction côté Sud, immeuble de 12 étages côté Nord, implantations en bordure de square et plan d'impact de la perspective depuis l'entrée de l'avenue.

LE PERMIS DE BATIR SERA SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

- L'indice "F" au plan de destination près du square des Archiducs concerne l'immeuble à construire à cet endroit. Les emprises au sol, obligatoires et maximum sont indiquées sur le plan. Le nombre de niveaux, toiture comprise, est de 5 maximum pour le corps de bâtiment en bordure du square. Les volumes aux extrémités de l'immeuble, côté Princes Brabançons et le long du chemin piéton de Berensheide décroissent; côté Princes Brabançons, tenant compte du voisinage des habitations unifamiliales, côté Berensheide, tenant compte du relief et des caractéristiques des constructions existantes et projetées, avenue des Gerfauts.

LE PERMIS DE BATIR SERA SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

- L'indice "G" au plan de destination près du square des Archiducs concerne l'immeuble à construire à cet endroit. Les emprises au sol obligatoires et maximum sont indiquées sur le plan. Le nombre de niveaux, toiture comprise, est de 5 maximum pour le corps de bâtiment en bordure du square. Le volume de l'immeuble devra se raccorder à l'immeuble voisin, 1, rue des Tritomas.

LE PERMIS DE BATIR SERA SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

3.1.2. BATIMENTS ANNEXES

- a) Ces constructions sont destinées à améliorer le confort des logements.
Les annexes au premier étage ne sont autorisées qu'à condition que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITES DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

Les toitures des annexes au rez-de-chaussée doivent être recouvertes d'une toiture à versant(s) lorsque cela est techniquement possible.

Les toitures des annexes au 1er étage doivent être recouvertes d'une toiture inclinée ou au minimum partiellement inclinée si cela est techniquement possible.

- b) Aménagement ponctuel :

- L'indice "A" au plan de destination près de l'immeuble projeté rue du Gruyer concerne l'étude d'un élément architectural léger, arc, claustra etc..., reliant visuellement cet immeuble à l'immeuble d'angle existant, l'objectif étant :
 - la sauvegarde de l'ensoleillement et le dégagement de l'immeuble existant,
 - l'unité visuelle dans la rue du Gruyer,
 - contribuer à masquer les vues sur les parties arrières des bâtiments.

- L'indice "B" rue des Bégonias

L'indice "B" au plan de destination près de l'immeuble isolé situé en bordure de l'étang de la Héronnière relatif au garage accolé à l'immeuble précité renseigne que l'architecture de ce garage doit s'accorder avec l'immeuble existant.

3.1.3. GARAGES

Les garages des habitations jumelées seront contigus. S'il s'agit d'immeubles mitoyens en nombre supérieur à deux, les garages seront contigus par groupe de deux habitations.

3.2. T R A V A U X D E T R A N S F O R M A T I O N

- Les bâtiments existants, dont les dimensions ne dépassent pas les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, sont soumis, en matière de transformation ou de construction partielle, aux règles énoncées au chapitre 3.1.
- Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.
- Les bâtiments existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.
- L'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé, la toiture pouvant être rehaussée dans la mesure où le plan de la future toiture ne coupe pas le plan de la façade à plus de 1,5 m au-dessus du plancher du grenier existant. Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

4 ASPECTS ESTHETIQUES DES
CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

4.1. ASPECT ET MATERIAUX

4.1.1. Il est laissé une grande liberté aux auteurs de projet quant à l'architecture et au choix des matériaux. Il est cependant obligatoire de tenir compte des points suivants :

- aucune façade n'est esthétiquement privilégiée par rapport aux autres façades de l'immeuble;
- l'architecture doit viser autant que possible à l'intégration dans l'environnement végétal;
- pour un même ensemble d'immeubles, la cohérence entre les différents immeubles qui le compose sera recherché, il en sera de même entre immeubles ou ensembles voisins;
- un échantillon des matériaux proposés sera soumis à l'avis de l'administration communale.

4.1.2. La trame urbaine qui caractérise les rues des Pêcherics et du Loutrier sera maintenue.

4.1.3. ELEMENTS ARCHITECTURAUX EN SAILLIE OU EN CREUX
AUX ETAGES

Les éléments en saillie (tels que balcons, loggias, orielles ou autres) sont autorisés pour autant que la surface de la façade occupée par ces "volumes" n'excède pas 30% de la surface totale, que leur profondeur n'excède pas 1,20 mètre, que la largeur ne dépasse pas 60% du développement de la façade, que ces avancées ne s'appro-

chent pas à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens (réels ou fictifs) et que la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3,20 mètres.

Les éléments en creux (tels que loggias...) sont autorisés pour autant que leur largeur ne dépasse pas 60% du développement de la façade et que ces baies ne s'approchent pas à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens réels ou fictifs.

4.1.4. TOITURES

Sauf cas particulier en vue de respecter la cohérence, les toitures inclinées sont en tuiles de terre cuite ou en matériaux de même apparence, de teinte proche de la tonalité dominante (rouge) des toitures des bâtiments existants.

Toutefois, le brisis des toitures à la mansard autorisées au plan de destination, peut être recouvert d'ardoise naturelle ou d'un matériau de même apparence et tonalité.

Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Ces éléments architecturaux sont placés à raison de deux maximum par 5 mètres de développement de la façade et à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens réels ou fictifs.

En façade arrière, sous réserve de leur bonne intégration des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées.

4.2. CLOTURES

4.2.1. Clôtures mitoyennes des parcelles dans les zones de cours et jardins

Les clôtures mitoyennes des parcelles ont une hauteur de 1,80 mètre et sont constituées par des haies vives. Toutefois, de commun accord entre

les voisins ayant une clôture mitoyenne :

- cette hauteur peut être modifiée vers le haut (sans dépasser deux mètres de haut) ou vers le bas;
- la clôture peut ne pas exister en tout ou en partie.

De plus, dans les quatre premiers mètres à compter de la façade arrière de l'immeuble le plus profond des deux bâtiments mitoyens, la clôture peut être, outre la haie vive, le mur de briques surmonté de poteries vernissées, ou la palissade de bois, composée de lamelles de bois, sur une hauteur de deux mètres. Toutefois, de commun accord entre les voisins, la hauteur de cette clôture peut être inférieure à 2 mètres.

4.2.2. Clôtures des zones de recul et clôtures sur alignement séparant la voie publique des jardins

Le mitoyen doit être marqué au sol par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,50 mètre soit par un muret de même matériau que les murs de la façade avant d'une hauteur de 0,60 mètre maximum surmonté ou non d'une haie vive (hauteur totale de maximum 1,50 mètre).

L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol soit par une haie vive d'une hauteur de 1,00 mètre maximum, soit par un muret du même matériau que la façade avant, d'une hauteur maximum de 0,50 mètre surmonté ou non d'une haie vive (hauteur maximum de 1,00 mètre).