

## LE RAPPORT

1. CAHIER DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT
2. CAHIER DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT
3. NOTE SUR LE CONTENU PROJETE DES PRESCRIPTIONS LITTERALES ET GRAPHIQUES
4. COMPARATIF DES PRESCRIPTIONS
5. EXPOSE DES MOTIFS
6. NOTE APPLIQUANT L'ARTICLE 64/1 DU CoBAT

## LES PLANS

1. PLAN DE LOCALISATION
2. PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT
3. PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT
4. PLAN D'AFFECTATION

## LES AFFECTATIONS

1. **CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES**
2. CARTE DES AFFECTATIONS
3. CAHIER DES RECOMMANDATIONS

<b>Périmètre du plan</b>	<b>5</b>
<b>Préambule</b>	<b>6</b>
<b>Objectifs</b>	<b>6</b>
Au niveau de la carte d'affectation :	6
Au niveau des prescriptions littérales :	6
<b>Les données essentielles du plan</b>	<b>7</b>
<b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>	<b>8</b>
<b>Article 1. Généralités</b>	<b>8</b>
<b>Article 2. Règlementations et dispositions</b>	<b>8</b>
<b>Article 3. Repérage</b>	<b>9</b>
<b>Article 4. Démolition et déconstruction</b>	<b>9</b>
<b>Article 5. Travaux de transformation</b>	<b>9</b>
<b>Article 6. Constructions en sous-sol</b>	<b>9</b>
<b>Article 7. Stationnement</b>	<b>10</b>
7.1. Emplacements de parking privés	10
7.2. Rangement pour les vélos	10
<b>Article 8. Plantations existantes et modification du relief du sol</b>	<b>10</b>
<b>Article 9. Aménagement des abords</b>	<b>11</b>
9.1. Aménagement	11
9.2. Le choix des revêtements de sol extérieurs	11
<b>Article 10. Gestion des eaux</b>	<b>12</b>
<b>Article 11. Gestion des eaux de pluie</b>	<b>12</b>
<b>Article 12. Publicité et enseigne</b>	<b>12</b>
<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES</b>	<b>13</b>
<b>Article 13. Zones d'habitation</b>	<b>13</b>
13.1. Représentation graphique	13
13.2. Destination	13
13.3. Division d'une maison unifamiliale	13
<b>Article 14. Zones d'habitation en terrain de fond</b>	<b>14</b>
14.1. Représentation graphique	14
14.2. Destination	14
<b>Article 15. Zones d'habitation à logements multiples</b>	<b>14</b>
15.1. Représentation graphique	14
15.2. Destination	14
<b>Article 16. Zones d'équipements</b>	<b>15</b>
16.1. Représentation graphique	15
16.2. Destination	15

16.3. Aménagement des abords _____	16
<b>Article 17. Zones de garage _____</b>	<b>16</b>
17.1. Représentation graphique _____	16
17.2. Destination _____	16
17.3. Aménagement _____	16
17.4. Accès aux garages _____	17
17.5. Eclairage extérieur _____	17
<b>Article 18. Caractéristiques des constructions _____</b>	<b>17</b>
18.1. Implantation hors-sol des constructions _____	17
18.2. Gabarits _____	17
18.3. Toitures _____	18
18.4. Esthétique des façades _____	19
18.4.1. Durabilité des façades _____	19
18.4.2. Les matériaux de parement de façade _____	19
18.4.3. L'isolation par l'extérieur _____	20
18.4.4. Les menuiseries extérieures _____	20
18.4.5. Les éléments métalliques _____	21
<b>Article 19. Zones de recul _____</b>	<b>21</b>
19.1. Représentation graphique _____	21
19.2. Destination _____	21
19.3. Objectifs _____	21
19.4. Aménagement _____	21
19.5. Les clôtures, haies et portails _____	21
19.6. Abri à vélo _____	22
19.7. Modification du relief naturel du terrain _____	22
19.8. Eclairage _____	22
<b>Article 20. Zones de retrait latéral et de jardin _____</b>	<b>22</b>
20.1. Représentation graphique _____	22
20.2. Destination _____	22
20.3. Objectifs _____	23
20.4. Aménagement _____	23
20.5. Les clôtures et haies _____	24
20.6. Abri à vélo _____	25
20.7. Modification du relief naturel du terrain _____	25
20.8. Les constructions situées en zones de retrait latérale et de jardin _____	25
<b>Article 21. Zones en surimpression _____</b>	<b>25</b>
21.1. Zone de protection d'arbres _____	25
21.1.1. Représentation graphique _____	25
21.1.2. Destination _____	25
21.1.3. Aménagement _____	26
21.2. Zone à réaménager (zone d'équipement A) _____	26
21.2.1. Représentation graphique _____	26
21.2.2. Destination _____	26
21.2.3. Aménagement _____	26
21.2.4. Eclairage _____	26
21.3. Connexions ouvertes d'ilot _____	27
21.3.1. Représentation graphique _____	27
21.3.2. Destination _____	27
21.3.3. Aménagement _____	27

21.4. Obstacles à atténuer ou supprimer _____	27
21.4.1. Représentation graphique _____	27
21.4.2. Destination _____	27
21.4.3. Aménagement _____	27
<b>Article 22. Les zones de voiries et espaces publics _____</b>	<b>27</b>
22.1. Représentation graphique _____	27
22.2. Destination _____	27
22.3. Objectifs _____	27
22.4. Les zones à réaménager _____	28
22.4.1. Représentation graphique _____	28
22.4.2. Destination _____	28
22.4.3. Objectifs _____	28
22.5. Aménagement _____	28
22.5.1. Carrefour Cavell/Montjoie _____	29
22.5.2. Avenue Léo Errera et les carrefours avec la rue Roberts Jones et l'avenue Dupuich. _____	29
22.5.3. Rue Edith Cavell _____	30
22.5.4. Rue Roberts Jones _____	30
<b>Article 23. L'éclairage public _____</b>	<b>30</b>
23.1. Objectif _____	30
23.2. Aménagement _____	30
<b>GLOSSAIRE _____</b>	<b>31</b>

## Périmètre du plan

Les présentes prescriptions littérales concernent le projet de plan particulier d'affectation du sol n°15 TER, nommé "ILOT COMPRIS ENTRE LES AVENUES MONTJOIE ET LEO ERRERA ET LES RUES E. CAVELL ET R. JONES".

L'ilot est délimité par les voiries suivantes :

- au nord, par le rond-Point Churchill ;
- à l'ouest, par l'avenue Léo Errera ;
- au sud, par la rue Roberts Jones ;
- à l'est, par la rue Edith Cavell ;
- au nord-est, par l'avenue Montjoie.



## Préambule

La nécessité de la modification du plan particulier d'affectation du sol 15bis est survenue suite à plusieurs constats, à savoir :

- la difficulté d'interprétation de la destination des zones libellées sous forme de typologie des constructions et non en terme d'affectation ou de destination,
- la possibilité de construire des immeubles à appartements à la place de maisons isolées existantes rue Edith Cavell,
- l'adaptation ou la modification du zonage en fonction des objectifs paysagers, patrimoniaux et environnementaux,
- l'affectation limitée de la zone de sports,
- l'absence de prescrit sur la zone de sports (seulement terre battue),
- un prescrit ne permettant pas de mixité de fonctions,
- des références à l'esthétique dépassées comme le caractère semi-rural, maison bourgeoise,
- le caractère désuet et l'imprécision de certains prescrits (chaume en toiture),
- l'absence de prescrit sur le caractère architectural des constructions (oriel, lucarne, ..),
- la prise en compte de la qualité paysagère de l'ilot, la présence de grands arbres qui dominent le paysage et contribuent à une impression générale de nature, la présence de haies composées d'essences variées et indigènes,
- le peu de prescrit sur les zones de recul, la densité bâtie, l'emprise au sol, les matériaux, l'aménagement des abords, ...
- l'objectif régional de densification de la seconde couronne et de protection des intérieurs d'ilot.

## Objectifs

La modification du PPAS 15bis porte sur la carte des affectations et les prescriptions littérales.

*Au niveau de la carte d'affectation :*

- la correction de certaines zones en fonction de la situation existante de droit et du parcellaire,
- la correction du zonage en vue de préserver les maisons et supprimer la possibilité d'y bâtir des immeubles à appartements,
- la limitation des zones de bâtisse en vue de préserver des zones de jardins,
- la prise en compte de la qualité des abords dans l'ilot et des aménagements de voiries en tenant compte des nouvelles préoccupations climatiques. Il est essentiel d'augmenter les zones de plantation et les zones d'infiltration, de permettre le déplacement de la faune, de varier les plantations et les strates de plantations, d'éviter les ilots de chaleur, ... et de développer la biodiversité au profit du maillage vert,
- l'amélioration de l'aménagement des abords dans les zones d'équipement en vue d'améliorer la perméabilité des sols.

*Au niveau des prescriptions littérales :*

- la clarification des destinations en vue de permettre le travail à domicile,
- la question de la division des logements est posée,
- la clarification de affectations en zone d'équipement,
- la modification du prescrit quant aux matériaux,
- la précision du prescrit clarifie la notion de bon aménagement des lieux et l'intégration des rénovations dans le contexte bâti,
- la préservation du patrimoine bâti,
- l'aménagement des abords et des voiries dans le même but de développer la biodiversité au profit du maillage vert.

Le cahier des prescriptions est accompagné d'un cahier de recommandations portant sur l'aménagement des abords.

## Les données essentielles du plan



Le PPAS a force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes ses dispositions. Toute délivrance de permis d'urbanisme doit lui être conforme. À l'exception des données essentielles (dont les affectations), il est néanmoins possible moyennant motivation de déroger aux dispositions du PPAS (art. 126 § 11 du CoBAT).

L'appréciation du caractère essentiel de la disposition à laquelle il est dérogé est une question qui s'apprécie au regard de chaque cas d'espèce :

- la dérogation ne peut pas conduire à dénaturer le plan,
- les affectations sont incontournables, mais cela n'exclut pas que d'autres prescriptions puissent se voir reconnaître un caractère essentiel,
- il faut tenir compte de l'importance de la disposition à laquelle il est dérogé par rapport à l'économie générale du plan,
- il faut vérifier si les dérogations prises dans leur ensemble (addition) ne remettent pas en cause l'économie des prescriptions auxquelles il est dérogé, portant ainsi atteinte aux données essentielles du plan.

Les articles 64 à 65 du CoBAT précisent certains effets optionnels du PPAS (modification, abrogation ou dispense de permis de lotir, dérogation au PRAS ou aux dispositions réglementaires d'un PAD, restrictions à l'usage de la propriété, en ce y compris **l'interdiction de bâtir**).

Parmi les prescriptions du plan, ont un caractère essentiel :

- les conditions qui permettent de diviser une maison,
- la réalisation et le maintien de la zone de protection d'arbres,
- le caractère unifamilial des maisons de fond.

Les présentes prescriptions concernent le projet de plan particulier d'affectation du sol n° 15 ter, nommé "ILOT COMPRIS ENTRE LES AVENUES MONTJOIE ET LEO ERRERA ET LES RUES EDITH CAVELL ET ROBERTS JONES".

Les dispositions générales stipulées ci-dessous sont d'application dans toutes les zones du PPAS pour autant qu'elles ne soient pas incompatibles avec les prescriptions particulières prévues pour les différentes zones du PPAS.

## Article 1. Généralités

1. Les présentes prescriptions complètent et détaillent les prescriptions graphiques du plan d'affectation. Elles décrivent les intentions qui ne se retrouvent pas sur la carte des affectations, non traductibles de manière graphique.

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan d'affectation et les présentes prescriptions littérales, ces dernières sont d'application.

2. Les plans renseignent les **numéros de police** afférents aux parcelles ainsi que les parcelles cadastrales existantes à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation, la numérotation indiquée au plan fera seule foi pour l'interprétation des présentes prescriptions.
3. Le **parcellaire** existant indiqué au plan est maintenu, les parcelles ne sont pas divisibles.
4. La délivrance de certains permis dans le périmètre du présent plan est soumise à des **charges d'urbanisme** sur base de la réglementation en vigueur lors de la délivrance de ces permis. Les charges d'urbanisme ainsi générées sont prioritairement allouées au maintien de la végétation dans les espaces publics et à la transformation ou à la rénovation des espaces publics ou des équipements publics dans le quartier.
5. Nonobstant l'application de la **clause de sauvegarde** du plan régional d'affectation du sol (prescription générale 0.9), pour les constructions situées en zone d'habitation et dont les permis d'urbanisme antérieurs y autorisent plusieurs logements, sont autorisés les travaux de conservation, d'entretien, de rénovation, de transformation, d'extension dans le respect du plan, de sécurisation et d'amélioration technique et environnementale.
6. Pour les boxes de garages licites construits en zone de recul ou en zone de retrait latéral et de jardin, sont autorisés les travaux de conservation, d'entretien, de rénovation et de sécurisation et d'amélioration technique et environnementale. En cas de démolition, les prescriptions de la zone de recul ou la zone de retrait latéral et de jardin sont d'application.

## Article 2. Règlements et dispositions

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au Glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol adopté le 3 mai 2001 ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement régional d'urbanisme et en vigueur au moment de la demande de permis de lotir ou d'urbanisme.

Certains termes spécifiques sont définis dans le glossaire du PPAS.



## Article 3. Repérage

Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police et les numéros cadastraux afférents aux parcelles cadastrales existantes en septembre 2024.

En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

## Article 4. Démolition et déconstruction

**§1.** Le permis de démolition d'un bâtiment existant n'est délivré que pour autant que la démolition soit justifiée en raison de problème de stabilité sérieux et motivé par une note réalisée par un ingénieur en stabilité et qu'un permis de reconstruction ou de réaménagement des abords conforme aux prescriptions du plan soit simultanément demandé.

La note explicative de la demande de permis d'urbanisme est étayée de plans et croquis et/ou d'un reportage photographique qui met en lumière la situation existante de fait, dont l'agencement des espaces intérieurs, les éléments de décors intérieurs ainsi que l'aspect et les éléments constitutifs des façades. Elle doit également comporter les informations nécessaires à la bonne compréhension de la construction initiale quant au style de l'immeuble et à ses caractéristiques d'origine ainsi qu'à sa structure et son aspect. Lorsque des dossiers d'archives ou publications sont disponibles, ils sont mentionnés pour éclairer l'autorité délivrante sur l'historique de l'immeuble.

**§2.** Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments menaçant ruine (et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique), suite à un sinistre ou à un cas de force majeure ou si la démolition est imposée dans un délai inférieur à celui de l'obtention d'un permis d'urbanisme.

**§3.** Le permis de reconstruction pourra être subordonné à la réutilisation de certains décors, matériaux, ...

Les déchets de démolition seront triés in situ et éventuellement réutilisés, comme des carrelages, des menuiseries intérieures, éléments de décors intérieurs ou extérieurs, grilles, portails, dallages, ...

**§4.** Lors des travaux de transformation, d'extension, voire de démolition, les matériaux seront déconstruits et réutilisés sur le chantier. A défaut, ils seront intégrés dans les filières de réemploi.

## Article 5. Travaux de transformation

**§1.** Les bâtiments existants situés en zone non constructible et 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 et leur emprise ne soient pas augmentés. Ils ne peuvent pas changer d'affectation.

**§2.** Les bâtiments principaux 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 et leur emprise ne soient pas augmentés.

## Article 6. Constructions en sous-sol

**§1.** Toutes les constructions en sous-sol sous la surface des jardins tels que caves et garages sont inscrites dans les zones d'implantation.

Les parkings en sous-sol peuvent dépasser en profondeur la zone d'implantation à condition de ne pas dépasser une profondeur totale maximale de 20m et d'être recouverts de 1m de terre ou de terrasse, soit aménagée en terrasse d'une superficie maximum de 30m<sup>2</sup> par logement implanté au rez-de-jardin.

**§2.** Les rampes d'accès au garage sont situées dans le volume bâti.

Si la construction est implantée en recul, la rampe ne peut commencer qu'à partir de la façade.

**§3.** Les accès aux garages et aux emplacements de parking privés respectent les conditions suivantes :

1° ils sont disposés de manière à maximiser le nombre de places de stationnement en voirie :

- l'accès est placé en tenant compte de la localisation des accès aux garages voisins de manière à éviter que les sections pour le parking en voirie placés parallèlement à la voirie ne soient inférieures à 5 mètres de long ;

- l'accès est conçu de manière à limiter au maximum son emprise sur l'espace public en ayant une largeur de maximum 3m en zone de recul ;

2° ils n'entraînent pas la suppression d'arbres d'alignement présents en voirie ou de déplacement d'appareil d'éclairage public ;

3° pour les nouvelles constructions implantées le long des voiries, un seul accès aux parkings souterrains est autorisé ;

4° ils ne dénaturent pas l'expression architecturale de la façade et du rez-de-chaussée en particulier ; sa largeur est limitée à 3m.

## Article 7. Stationnement

### 7.1. Emplacements de parking privés

**§1.** Le nombre d'emplacements pour véhicules motorisés est régi par le Règlement Régional d'Urbanisme et/ou le Règlement Communal d'Urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis.

**§2.** Dans le cas de construction de logements multiples, le stationnement est prévu dans l'immeuble.

### 7.2. Rangement pour les vélos

Le nombre d'emplacements pour vélos est déterminé par le règlement d'urbanisme régional et/ou le règlement communal d'urbanisme en vigueur au moment où le permis est demandé.

Dans le cas de logements multiples ou en cas de division d'une maison unifamiliale, il y a lieu d'aménager un lieu couvert collectif pour ranger les vélos au rez-de-chaussée du bâtiment ou à proximité de l'entrée principale du bâtiment.

## Article 8. Plantations existantes et modification du relief du sol

**§1.** Pendant toute la durée du chantier, les arbres à maintenir sont protégés par une clôture ou une palissade répondant aux conditions suivantes :

- elles interdisent toute circulation de véhicules ou l'entreposage de matériaux sous les couronnes ;

- elles ont une hauteur minimum de 2 mètres ;

- elles sont fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées.

Ces protections sont installées avant le début du chantier et devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.

**§2.** Après leur mise en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai, auprès du Service Vert de la Commune, la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.

En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.

**§3.** Les modifications de relief de plus de 50cm ne sont pas autorisées sauf dans le cas de la gestion hydrologique des parcelles ou la construction d'une piscine. Dans ces cas, le relief existant doit être respecté au maximum.

**§4.** Les travaux de terrassements, notamment pour les piscines sont effectués en dehors du périmètre des couronnes des arbres à maintenir. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied de ces arbres.

Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

## Article 9. Aménagement des abords

### 9.1. Aménagement

**§1.** Le collège peut conditionner l'obtention du permis à la réalisation d'aménagement des abords afin qu'ils répondent aux objectifs du plan.

**§2.** Les zones non bâties doivent demeurer en pleine terre et ne peuvent pas être pourvues d'un revêtement hormis les terrasses perméables ou les éventuels chemins perméables qui les traversent.

**§3.** Les plantations comprennent un mélange d'arbustes et d'arbres à haute tige d'essence indigène. Le choix des types de plantation et de leur densité à proximité des constructions doit :

- accorder la préférence aux essences indigènes et les essences d'avenir ;
- favoriser la diversité de ces essences (aussi bien en ce qui concerne le mélange des essences que la taille des plantations).

### 9.2. Le choix des revêtements de sol extérieurs

**§1.** Les matériaux qui sont utilisés pour aménager les aires d'accès, les parkings, les terrasses, etc. seront perméables.

**§2.** L'utilisation de matériaux imperméables est interdite afin de pouvoir amortir et ralentir l'évacuation des eaux de pluie.

La dolomie, imperméable, ainsi que les revêtements bitumeux sont interdits.

Les revêtements supportant une faible charge (chemin piéton, terrasse, ...) peuvent être le gravier, gravier enherbé, pavement à large joints, mulch, copeaux de bois, ...

Les revêtements supportant une forte charge (zone de stationnement, de manœuvre) peuvent être des pavés perméables, des structures tridimensionnelles alvéolaires remplies de terre, gravier, sable, ...

**§3.** Les eaux excédentaires sont à infiltrer au niveau de l'accotement par la mise en place d'autres dispositifs tels que : tranchées, massifs, fossés, noues ou par le biais d'autres dispositifs d'infiltration.

## Article 10. Gestion des eaux

**§1.** Toute construction est raccordée à l'égout public.

**§2.** Toute extension ou nouvelle construction est équipée d'un dispositif de stockage, d'un dispositif de temporisation et d'un système de réutilisation des eaux pluviales, conformément au Règlement régional d'urbanisme et au règlement communal portant sur la gestion des eaux en vigueur au moment de la demande de permis de lotir ou d'urbanisme.

## Article 11. Gestion des eaux de pluie

**§1.** Le règlement communal 'Gestion des eaux' en vigueur s'applique.

**§2.** Dans le cas de nouvelles constructions, les nouvelles citernes et bassins d'orage seront implantés dans l'emprise du bâtiment.

**§3.** Une nouvelle citerne pour un bâtiment existant sera implantée préférentiellement sous une surface déjà imperméable ou semi imperméable, de manière à pouvoir raccorder les robinets destinés à l'arrosage des abords, aux nettoyages et aux chasses d'eau. Elle ne peut être implantée en zone de recul.

## Article 12. Publicité et enseigne

**§1.** Toute publicité est interdite.

**§2.** Les équipements publics et les équipements sportifs peuvent être signalés au moyen d'une enseigne implantée au sol en cas d'implantation en zone de recul d'une superficie maximale de 1m<sup>2</sup>.

**§3.** Les enseignes se rapportant exclusivement à une activité professionnelle ou à une profession libérale sont autorisées dans le périmètre du présent PPAS, à condition de ne pas excéder 0,25m<sup>2</sup> par enseigne et une seule enseigne par activité.

**§4.** Les enseignes de commerces ne couvrent pas les vitrines. Elles respectent les largeurs des baies et ne se superposent pas aux portes d'entrée des communs.

## Article 13. Zones d'habitation

### 13.1. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en rose sur le plan des affectations. Elles sont destinées aux constructions bâties de 2, 3 ou 4 façades, implantées à l'alignement ou en recul.

### 13.2. Destination

**§1.** Cette zone est destinée au logement unifamilial.

**§2.** Le logement de type coliving est interdit.

**§3.** Ces logements peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle accessoire au logement, exercée de manière diurne, sans toutefois entraîner de perturbation sonore ou de trouble pour les habitations voisines, et pour autant que la superficie ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>. La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la Commission de Concertation.

**§4.** Outre le logement, les activités suivantes sont également autorisées au rez-de-chaussée :

- le commerce dont la superficie de plancher est limitée à 150 m<sup>2</sup> par immeuble ;
- l'équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble ;
- le bureau dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble ;
- l'activité productive dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.

**§5.** La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la Commission de Concertation compétente.

**§6.** Les parties non construites de ces zones sont soumises :

- à la prescription de la zone de retrait latérale et de jardin ;
- à la prescription de la zone de recul si elles sont comprises entre le front de bâtisse et l'alignement.

### 13.3. Division d'une maison unifamiliale

**§1.** La division d'une maison unifamiliale existante en plusieurs logements est uniquement autorisée si :

- la maison initiale :
  - a une superficie de plancher minimale brute hors sol d'au moins 300 m<sup>2</sup> ;
  - permet la création d'accès distinct à chacun des logements ;
  - dispose ou peut disposer au moins d'un emplacement de stationnement par logement ;
  - dispose ou peut disposer d'un rangement d'au moins 1 vélo par chambre ;
  - dispose ou peut disposer d'un local pour le rangement des poubelles ;
  - dispose d'un jardin ;
- le logement principal :
  - offre une superficie hors sol de plancher minimale de 200 m<sup>2</sup> de minimum 3 chambres et dispose au moins d'une partie du jardin ;

- bénéficie de vues vers l'extérieur sur deux façades au moins (logements traversant ou logement d'angle) ;
- les autres logements :
  - offrent une superficie hors sol de plancher minimale de 100 m<sup>2</sup>,
  - disposent d'un accès à une zone extérieure privative de minimum 15 m<sup>2</sup> sous la forme d'une terrasse, d'une cour ou d'une partie du jardin, sans perturber l'intimité entre les logements ;
- tous les logements :
  - disposent d'une cave ou d'un local de rangement hors buanderie ;
- les logements mono-orientés au Nord sont interdits.

## Article 14. Zones d'habitation en terrain de fond

### 14.1. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en orange sur le plan des affectations. Elles sont destinées aux constructions bâties de 2, 3 ou 4 façades, implantées en fond de parcelle ou terrain de fond.

### 14.2. Destination

**§1.** Cette zone est destinée au logement unifamilial.

**§2.** Le logement de type coliving est interdit.

**§3.** La division d'une maison unifamiliale est interdite.

**§4.** Ces logements peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant, sans toutefois entraîner de perturbation sonore ou de trouble pour le voisinage. La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la Commission de Concertation.

## Article 15. Zones d'habitation à logements multiples

### 15.1. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en rouge sur le plan des affectations. Elles sont destinées aux constructions bâties de 2, 3 ou 4 façades, implantées à l'alignement ou en recul.

### 15.2. Destination

**§1.** Cette zone est destinée aux immeubles à logements multiples.

**§2.** Le logement de type coliving est interdit.

**§3.** Ces logements peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle accessoire au logement, exercée de manière diurne, sans toutefois entraîner de perturbation sonore ou de trouble pour le voisinage. La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la Commission de Concertation.

**§4.** Outre le logement, les activités suivantes sont également autorisées au rez-de-chaussée :

- commerce pour autant qu'ils soient situés au rez-de-chaussée dont la superficie de plancher est limitée à 150 m<sup>2</sup> par immeuble ;
- équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> pour autant qu'ils soient situés au rez-de-chaussée ;
- bureau dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble ;
- activité de production immatérielle dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.

Ces fonctions ne dépassent pas, ensemble, 15% de la superficie de plancher de l'immeuble.

La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la Commission de Concertation compétente.

La superficie des commerces peut être portée à 300 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

**§5.** Les parties non construites de ces zones sont soumises :

- aux prescriptions de la zone de cours et jardins ;
- à la prescription de la zone de recul si elles sont comprises entre le front de bâtisse et l'alignement.

## Article 16. Zones d'équipements

### 16.1. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en bleu sur le plan des affectations.

En surimpression, la zone A et la zone B se distingue.

### 16.2. Destination

**§1.** La zone A, située rue Edith Cavell, est destinée à un équipement d'intérêt collectif ou de service public couvert.

Elle peut être destinée au commerce accessoire à la zone, de type vente de biens ou de services et de type HORECA d'une superficie maximale de 200m<sup>2</sup>.

Elle ne peut être destinée au logement.

**§2.** En cas de changement de destination, la zone de parking est limitée à l'usage de la zone, sans pouvoir dépasser 20 emplacements. Le solde de la zone est destiné à un espace aménagé pour 50% en pleine terre et 50% en surface perméable, accès non compris.

**§3.** En cas de démolition-reconstruction ou de transformation lourde, la zone d'implantation et le gabarit du plan doivent être respectés.

**§4.** La zone B, située rue Roberts Jones, est destinée à un équipement scolaire, de service public ou de santé.

La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la Commission de Concertation.

**§5.** La zone B peut être destinée à un logement accessoire et complémentaire à l'équipement. Ce logement peut comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant, sans toutefois entraîner de perturbation sonore ou de trouble pour le voisinage.

### 16.3. Aménagement des abords

**§1.** Les parties non construites de ces zones sont soumises :

- à la zone de stationnement;
- à la zone d'accès ;
- aux prescriptions de la zone de cours et jardins;
- à la prescription de la zone de recul.

**§2. Pour la zone A,** la zone de stationnement P en surimpression permet le stationnement d'un maximum de 30 véhicules motorisés à destination du centre sportif.

Dans le cas où le permis d'environnement est plus restrictif, la zone de stationnement est adaptée et le solde répond à la prescription de la zone de jardin.

Une zone de stationnement protégée pour les véhicules deux roues doit être prévue sous le bâtiment (garage existant).

En cas de changement d'affectation en école, le parking est réduit à 10 emplacements en vue de créer une cour de récréation végétalisée.

**§3.** L'aménagement de la zone de stationnement devra :

- optimiser le stationnement avec un marquage au sol,
- mettre en œuvre un revêtement semi-perméable de la zone de stationnement.

L'aménagement paysagé de la zone est décrit à l'article 21.2.

**§4. Pour la zone B,** la zone de stationnement P en surimpression permet le stationnement d'un maximum de 8 véhicules motorisés.

La zone de recul peut également comprendre une zone perméable de stationnement protégée pour les véhicules deux roues.

Dans le cas où le permis d'environnement est plus restrictif, la zone de stationnement est adaptée et le solde répond à la prescription de la zone de recul.

## Article 17. Zones de garage

### 17.1. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en surimpression des zones de retrait latéral et de jardin sur le plan des affectations en hachuré quadrillé gris.

### 17.2. Destination

Ces zones sont destinées aux ensembles de stationnement existants de véhicules particuliers des habitants.

Elles ne peuvent servir de rangement ou de stockage de mobiliers ou matériels divers.

### 17.3. Aménagement

**§1.** Lors de toute transformation des boxes de garage, les toitures sont aménagées en toiture végétalisée extensive.



**§2.** En cas de démolition, seule la zone de jardin peut remplacer la zone de garage et des accès.

#### 17.4. Accès aux garages

La largeur des voiries d'accès est minimale avec un maximum de 3m. Au-delà de cette largeur, les accotements sont plantés.

#### 17.5. Eclairage extérieur

L'éclairage de la zone est autorisé pour autant qu'il soit de faible hauteur (30 cm maximum), qu'il soit actionné par un détecteur de passage, que la teinte de couleur soit de maximum 2700K, qu'il soit orienté vers le bas et se fasse uniquement le long des chemins d'accès proprement dits.

## Article 18. Caractéristiques des constructions

**§1.** Les constructions existantes sont préservées.

La démolition d'une construction existante ne peut être autorisée que si elle se justifie sur la base d'une analyse se fondant sur les critères d'appréciation suivants :

- l'existence ou non de qualités architecturales et patrimoniales ;
- la possibilité structurelle ou non de préserver la construction existante.

**§2.** Les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

**§3.** Les logements de plus d'une chambre bénéficient d'ouvertures vers l'extérieur sur deux façades au moins (logements traversants ou logements d'angle).

Les logements mono-orientés au Nord sont interdits.

#### 18.1. Implantation hors-sol des constructions

La totalité de la construction hors-sol s'inscrit dans la zone constructible.

Les profondeurs maximales autorisées sont celles indiquées au plan en nombre de mètres. Cette limite extrême indiquée sur le plan englobe toutes les saillies y compris les balcons, les terrasses, les dépassants de toiture et les dispositifs de sécurité éventuels.

#### 18.2. Gabarits

**§1.** La hauteur des constructions hors-sol est définie par le nombre de niveaux indiqué au Plan, par exemple 2N+TV (2 niveaux + toiture à versants) :

- « N » représente le nombre de niveaux, y compris rez-de-chaussée ou bel étage ;
- « TV » représente la toiture à versants ;
- « TP » représente la toiture plate ;
- « TM » représente la toiture mansart ;
- « ER » représente l'étage en recul.

Le nombre de niveau indiqué est un maximum. Seul un niveau de moins peut être autorisé.

En toiture à versant, mansard ou étage en recul, un seul niveau habitable est autorisé.

**§2.** La hauteur maximale des façades est fixée par un multiple de 3,00m par niveau + 0,5m en cas de toiture plate pour l'acrotère.

**§3.** Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade jusqu'au bord supérieur de la corniche ou de l'acrotère. Sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut être dépassée en aucun point. Les parties du bâtiment dont l'inclinaison est comprise entre 70° et 90° par rapport à l'horizontale, sont considérées comme un niveau à part entière et sont prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale de la façade (par exemple : brisis de certaines toitures à la Mansart).

**§4.** Les étages en recul sont assimilés au volume de toiture et doivent s'inscrire dans une pyramide à 45% mesurée à partir des acrotères.

**§5.** Là où les zones de recul latéral sont limitées à 3m, les façades latérales ne comprennent ni avant cour, ni saillies.

**§6.** Pour la **zone d'équipement A**, la hauteur de la toiture existante ne peut être rehaussée que pour améliorer la performance énergétique du bâtiment ou l'installation d'une toiture végétalisée. Le revêtement de la toiture présentera un albédo proche de 1. L'installation de panneaux photovoltaïques y est autorisée.

**§7.** Pour la **zone d'équipement B**, le gabarit de la construction ne peut être modifié que pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment. La façade avant ne peut être modifiée.

### 18.3. Toitures

**§1.** Le profil des toitures est indiqué au Plan.

L'espace sous toiture ne comprend qu'un niveau habitable. Les mezzanines sont autorisées.

Dans le cas des toitures à versants, la pente maximale du versant est de 45°.

Dans le cas des toitures à la Mansart, la pente maximale du terrasson est de 30°.

Dans le cas de toiture plate, si le niveau de toiture est en recul, il s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente est de 45°.

**§2.** Le choix de matériaux est subordonné au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants.

La note explicative précisera le choix des matériaux et leur albédo.

Le revêtement de la toiture présentera un albédo proche de 1.

Les matériaux tel que le zinc, l'ardoise seront de teinte gris clair.

L'installation de panneaux photovoltaïques y est autorisée.

Les tôles ondulées sont interdites.

Les toitures plates de plus de 20 m<sup>2</sup> sont aménagées en toitures végétalisées ou aménagées à des fins récréatives et de séjour ou équipées de dispositifs de production agricole et d'énergie renouvelable.

Les matériaux de finition esthétique tels que le gravier, des matériaux de lestage auront un albédo proche de 1.

Les revêtements de tapis synthétique sont interdits.

**§3.** Les volumes de toiture comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs, les gaines techniques d'extraction et de ventilation. Ceux-ci sont intégrés dans le volume du bâtiment, que les toitures soient à versants ou plates.

**§4.** Les lucarnes existantes dans les brisis sont maintenues dans leur gabarit.

**§5.** Les nouvelles lucarnes, châssis obliques et verrières répondent aux conditions suivantes :

- le placement des lucarnes s'inscrit dans la composition de la façade et respecte la hiérarchie et la largeur des travées ;
- en toiture Mansart, les lucarnes dans les terrassons sont interdites ;
- elles sont implantées avec un retrait minimum de 0,60m par rapport aux limites mitoyennes et en retrait du plan de la façade de minimum 0,60m.

**§6.** Les terrasses en toiture sont autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et s'inscrivent dans la composition de la façade et respecte la hiérarchie des travées.

**§7.** Les souches de cheminée apparentes sont revêtues de matériaux de parement. Ces matériaux de parement s'accordent avec les matériaux de parement de la construction. Les conduits en matière réfléchissante sont interdits.

**§8.** Les panneaux solaires sont intégrés avec harmonie dans le versant de la toiture. En cas de toiture plate, les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis l'espace public et seront situés à 0,5m des acrotères. Ils sont placés avec une toiture végétalisée extensive.

#### 18.4. Esthétique des façades

##### 18.4.1. Durabilité des façades

L'utilisation de matériaux durables et pérennes sont en harmonie avec l'environnement. Les matériaux synthétiques ne sont pas autorisés.

##### 18.4.2. Les matériaux de parement de façade

**§1.** Pour chaque construction, les façades présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

**§2.** En cas de rénovation, le style de la façade sera conservé, les éléments patrimoniaux de façade sont maintenus en bon état, ou sont restaurés afin de maintenir la qualité patrimoniale des constructions.

**§3.** Les éléments architecturaux en saillie ou en creux peuvent être autorisés pour autant que :

- leur largeur ne dépasse pas 2/3 du développement de la façade, avec une largeur maximale de 4 mètres ;
- ils s'implantent avec un retrait minimum de 0,60 mètre par rapport aux axes mitoyens ;
- la hauteur libre entre le trottoir et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3 mètres lorsque le front de bâtisse est implanté à l'alignement ;
- leur saillie ne dépasse pas 0,60m par rapport au plan de la façade.

**§4.** L'aménagement des devantures commerciales s'intègre sans dénaturer la composition générale de la façade, respecte l'alignement des travées et les éléments constitutifs de la composition des façades et le petit patrimoine.

**§5.** Dans tous les cas, sont strictement interdits :

- les descentes d'eau, corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique et/ou en PVC ;
- les revêtements synthétiques, à l'exception des enduits ;
- les matériaux brillants et réfléchissants.

**§6.** En cas de nouvelle construction ou d'extension, de reconstruction partielle, le parement respecte l'alignement et les limites des zones constructibles, les descentes d'eau sont intégrées dans l'épaisseur du parement.

**§7.** Les façades sont majoritairement de teinte claire.

Les parements de teinte foncée ne peuvent être utilisés que localement ou pour des éléments ponctuels afin que l'ensemble de la façade présente un albedo proche de 1.

Les façades végétales sont autorisées.

**§8.** Les nichoirs permettent d'accueillir la faune.

#### *18.4.3. L'isolation par l'extérieur*

**§1.** Vu le caractère architectural des constructions inscrites à l'inventaire légal, l'isolation des façades avant et latérales est interdite.

**§2.** Dans les autres cas, il doit être démontré que la façade ne présente aucun caractère architectural particulier et que le nouveau parement et ses détails offriront un aspect architectural de qualité.

**§3.** Pour les constructions implantées à l'alignement, en cas de transformation, l'isolation est autorisée si le trottoir présente une largeur de plus de 2,00 m. En cas d'emprise sur l'espace public, la partie inférieure du parement ou de l'isolant doit pouvoir permettre la réfection des trottoirs.

**§4.** Un fourreau est prévu pour le passage des régies implantées en façade.

**§5.** En cas de nouvelle construction, l'isolation respecte l'alignement et les limites des zones constructibles, les descentes d'eau sont intégrées dans l'épaisseur du revêtement de façade.

**§6.** Les façades et les pignons latéraux, les murs d'héberge, murs mitoyens et les murs en attente sont revêtues de matériaux de qualité, de teinte claire.

**§7.** Une attention particulière est apportée à la résistance des matériaux susceptibles d'être soumis à des chocs, tels que les soubassements, dauphins des descentes d'eaux, ...

**§8.** Les nichoirs permettent d'accueillir la faune.

#### *18.4.4. Les menuiseries extérieures*

**§1.** Les divisions des châssis respectent le style de la façade.

En cas de remplacement, les détails, tel que les divisions, la présence de petits bois, la forme des arcs des linteaux, la teinte, la forme des oriels, sont conservés.

**§2.** Les portes d'origine sont conservées ou remplacées à l'identique.

**§3.** Les portes de garage respectent le style de la façade.

**§4.** Les corniches existantes en bois sont maintenues, y compris les consoles et les décors, moulures, ...

En cas de remplacement des menuiseries, les détails décoratifs sont restitués.

#### 18.4.5. Les éléments métalliques

Les balustrades, les garde-corps métalliques, les grilles devant les baies, les grilles des portes en bois ou métalliques sont maintenus.

Les garde-corps en verre sont interdits.

## Article 19. Zones de recul

### 19.1. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en vert foncé sur le plan des affectations.

### 19.2. Destination

La zone de recul est située entre l'alignement au front de bâtisse côté voirie et la façade de la construction, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager et planté en pleine terre, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable.

Le stationnement des vélos y est autorisé à certaines conditions émises à l'article 19.6.

### 19.3. Objectifs

Les plantations des zones de recul visent à participer au paysage de l'espace public en offrant un arrière-plan de verdure et à constituer une source de nourriture, un refuge de choix et un lieu de reproduction pour les oiseaux et les insectes.

Les haies constituent un élément primordial du maillage vert.

Les zones de recul facilitent le passage de la petite faune ; les murets, les palissades en ce sens sont interdits.

### 19.4. Aménagement

**§1.** L'aménagement des zones de recul répond aux conditions suivantes :

- elles ne comportent pas de construction sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tel que les boîtes aux lettres, clôtures, escaliers ou pentes d'accès ;
- les chemins carrossables sont de superficie minimale, les revêtements sont en matériau perméable, en harmonie avec les façades ;
- en dehors de ces revêtements, la zone de recul est plantée ;
- les plantations d'arbres ou arbustes sont obligatoires et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone plantée, à raison de 1 arbre par 25 m<sup>2</sup> ;
- les zones de plantations comprennent des habitats refuges.

**§2.** La note explicative mentionne :

- la nature des clôtures, des haies et leur hauteur,
- les plantations à réaliser,
- une élévation de la clôture et du portail à l'alignement en précisant les matériaux et les teintes.

### 19.5. Les clôtures, haies et portails

**§1.** Les zones de recul sont clôturées à l'alignement et en limites latérales par des haies.

Les haies sont d'essences indigènes feuillues, étayées ou non par des piquets et du fil.

**§2.** Les grilles métalliques ajourées peuvent être placées à l'alignement et en limites latérales. Elles laissent passer la petite faune.

**§3. Les portails d'accès et les grilles :**

- sont en matériau durable,
- présentent une hauteur maximale de 1,50m depuis le niveau du trottoir,
- sont ajourés de minimum 50% afin de conserver une vue des zones de recul et du patrimoine depuis l'espace public, garantissant une perméabilité visuelle et un contrôle social.
- laissent passer la petite faune.

La largeur du portail d'accès au garage ou à l'emplacement de stationnement est de 3m maximum.

La largeur du portail d'accès au cheminement piéton est limitée à 1,50m.

**§4. Les haies** sont taillées de manière à ne pas empiéter sur le trottoir et présentent une hauteur de maximum 1,50m.

**19.6. Abri à vélo**

Un abri minimaliste destiné au rangement de vélos est autorisé pour autant qu'il :

- soit d'une surface réduite, que sa hauteur ne dépasse pas 2,00 mètres hors sol,
- soit dissimulé pour le voisinage immédiat par des plantations sur toute sa hauteur,
- soit démontable et non déposé sur dalle,
- soit réalisé en matériau s'intégrant à l'aménagement des abords, à l'exception de matériaux synthétique ou réfléchissant,
- sert exclusivement aux modes actifs.

**19.7. Modification du relief naturel du terrain**

Les modifications du relief du sol sont limitées au minimum nécessaire. Elles sont interdites à moins de 2m des haies séparatives des jardins. En cas de construction dans cette zone, le relief du sol est restitué après construction.

**19.8. Eclairage**

L'éclairage de la zone est autorisé pour autant qu'il soit de faible hauteur (30 cm maximum), qu'il soit actionné par un détecteur de passage, que la teinte de couleur soit de maximum 2700K, qu'il soit orienté vers le bas et se fasse uniquement le long des chemins d'accès proprement dits.

**Article 20. Zones de retrait latéral et de jardin****20.1. Représentation graphique**

Ces zones sont représentées en vert clair sur le plan des affectations.

**20.2. Destination**

**§1.** Ces zones sont exclusivement destinées à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager.

**§2.** Les zones de retrait latéral sont affectées aux plantations et ponctuellement aux cheminements.

**§3.** Les zones de jardin peuvent comprendre des terrasses, piscine, margelles, plage, pool house, serre, abris de jardin.

**§4.** Le stationnement de véhicules automobiles y est interdit.

Le stationnement des vélos est autorisé en zone latérale, moyennant certaines conditions émises article 20.6.

**§5.** Les zones de jardin comprennent en surimpression :

- 1° des zones de protection d'arbres,
- 3° des zones à réaménager,
- 5° des connections ouvertes.

### 20.3. Objectifs

**§1.** Dans un jardin de ville, les plantations peuvent constituer un écran visuel vis-à-vis des jardins voisins, dissimuler des murs ou offrir un arrière-plan de verdure et constitue une source de nourriture, un refuge de choix et un lieu de reproduction pour les oiseaux et les insectes.

**§2.** Aménager son jardin en faveur de la nature participe à la création d'un maillage écologique essentiel à la flore et la faune. Ce maillage permettant dès lors de connecter ou mettre en réseau des espaces et des habitats et de faciliter le déplacement et les interactions tant des espèces animales que végétales.

L'addition des zones plantées dans les différents jardins en partie centrale de l'îlot qui compose le bosquet urbain de l'îlot.

**§3.** Les cours des immeubles à appartements doivent également contribuer au maillage écologique. Lors de travaux sur la copropriété, le permis peut être conditionné à l'amélioration des abords.

**§4.** Les plantes indigènes ont un plus grand intérêt avec la faune que les plantes d'ornementation, en termes d'alimentation ou de gîtes pour les insectes et animaux et sont à ce sens plus intéressantes du point de vue de la biodiversité.

Plus particulièrement, les jardins de l'avenue Montjoie sont situés en zone de verdoisement au plan régional de développement durable (PRDD), ce qui porte à encourager la plantation d'arbres et arbustes.

### 20.4. Aménagement

**§1.** Les zones de retrait latéral et de jardin répondent aux conditions suivantes :

- les matériaux sont en harmonie avec les façades ;
- les espaces plantés, en dehors des pelouses, représentent au moins 50% de la superficie ;
- les habitats refuges sont prévus, comme par exemple un tas de bois laissé sur place.

**§2.** Les terrasses et plages aménagées sur une partie de terrain de pleine terre sont au minimum de type « semi-perméable » et permettent au mieux la percolation de l'eau de pluie dans le sol. Les parties de dalles des sous-sols débordants non aménagées en terrasse sont aménagées en jardin suspendu, voir en toiture végétalisée, sur une épaisseur de terre d'au moins 1m.

**§3.** Les terrasses sont situées à proximité de la façade arrière et ont une superficie maximale de 30m<sup>2</sup>.

**§4.** Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m<sup>2</sup> maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à minimum 2,50 m des limites parcellaires.

**§5.** Les espaces plantés représentent 50% de la superficie de la zone et sont aménagés :

- en prairie fleurie, milieu très favorable à la biodiversité, composée d'un mélange équilibré de graines pour une prairie fleurie adapté à la qualité du sol et à l'ensoleillement. Elles seront fauchées une seule fois par an (début octobre),
- en bosquet urbain dans lequel la plantation d'arbres est requise à raison d'au moins 1 arbre/25m<sup>2</sup> et de la création d'une strate arbustive composée de minimum 2 arbustes d'essence variées et d'une strate herbacée composées de plantes indigènes et vivaces.

**§6.** Les arbres sont plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes.

**§7. Les piscines** peuvent être aménagées dans la **zone de jardin** et aux conditions suivantes :

- 1° la piscine ne dépasse pas le relief naturel du sol de plus de 1 mètre ;
- 2° le back-wash est relié à l'égout ;
- 3° les équipements techniques sont situés soit dans un bâtiment, soit dans une loge en sous-sol, sous le niveau du jardin ;
- 4° la cuve de la piscine est située à au moins 2 mètres des limites latérales et à au moins 5 mètres des limites de fond de parcelle, auquel cas la margelle de ces côtés est limitée au strict nécessaire, au profit de plantations ;
- 5° un volet isolant de teinte claire couvre l'eau en dehors des utilisations.

**§8.** La construction de piscine, terrasse, margelle, plage, pool house, serre, abris de jardin est limitée à une superficie totale maximale de 100m<sup>2</sup>.

La somme des surfaces de ces constructions et installations y compris les chemins d'accès doit être inférieure ou égale à 20 % de la surface totale de la zone par parcelle.

Dans cette emprise, l'abri de jardin et le pool house ont ensemble une emprise au sol de maximum 20m<sup>2</sup>.

**§9.** Les pool house et abri de jardin sont couverts d'une toiture plate végétalisée ou d'une toiture à versant de faible pente végétalisée (max 20%). Leur hauteur mesurée au faîte est de maximum 3m.

**§10.** Les pool house, piscine et abri de jardin sont implantés à minimum 2 mètre des limites de la parcelle afin d'assurer le passage aisé autour des installations et l'entretien des haies.

**§11.** Les cours minéralisées des immeubles sont améliorées par la plantation de plantes grimpantes sur les murs de jardin, par la pose de toiture végétalisée sur les dépassants des sous-sol, ...

## 20.5. Les clôtures et haies

**§1.** Les clôtures sont autorisées dans les haies. Elles laissent passer la petite faune. Les palissades sont interdites.

**§2.** En l'absence de murs de jardin, la plantation de haies libres ou taillées est obligatoire. Elles sont d'essences indigènes feuillues. L'utilisation d'essences multiples à fleurs est encouragée. Elles ont une hauteur de maximum 2 mètres.

**§3.** Là où l'espace est disponible, plutôt que des haies rectilignes, l'implantation de coulées vertes de dimensions variables, mettant en œuvre des essences feuillues indigènes, en mélange, est à privilégier, sous forme de haies libres intégrant des arbres et arbustes de gabarit moyen.

**§4.** La note explicative fourni les informations sur :

- le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau ;



- les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins ;
- les accès et la nature de leur revêtement ;
- l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée ;
- la nature des clôtures, haies, ... ;
- les plantations à réaliser ;
- les plans et élévations des annexes (pool house, abris à vélos, abris de jardin, serre).

## 20.6. Abri à vélo

Un abri minimaliste destiné au rangement de vélos est autorisé pour autant qu'il :

- soit d'une surface réduite, que sa hauteur ne dépasse pas 2,00 mètres hors sol,
- soit dissimulé pour le voisinage immédiat par des plantations sur toute sa hauteur,
- soit démontable et non déposé sur dalle,
- soit réalisé en matériau s'intégrant à l'aménagement des abords, à l'exception de matériaux synthétique ou réfléchissant,
- serve exclusivement aux modes actifs.

## 20.7. Modification du relief naturel du terrain

Les modifications du relief du sol sont limitées au minimum nécessaire.

Elles sont interdites à moins de 2m des haies séparatives des jardins.

En cas de construction dans cette zone, le relief du sol est restitué après construction.

## 20.8. Les constructions situées en zones de retrait latérale et de jardin

**§1.** Les constructions mitoyennes ou isolées existantes ne peuvent être agrandies ni en hauteur, ni en superficie. En cas de démolition, elles ne peuvent être reconstruites.

**§2.** Les toitures plates des constructions existantes doivent être aménagées en toiture végétalisée lors de rénovation lourde.

## 20.9. Eclairage

L'éclairage de la zone est autorisé pour autant qu'il soit de faible hauteur (30 cm maximum), qu'il soit actionné par un détecteur de passage, que la teinte de couleur soit de maximum 2700K, qu'il soit orienté vers le bas et se fasse uniquement le long des chemins d'accès proprement dits.

# Article 21. Zones en surimpression

## 21.1. Zone de protection d'arbres

### 21.1.1. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en surimpression des zones de jardin sur le plan des affectations par une trame verte et pointillée.

### 21.1.2. Destination

Ces zones sont à considérer comme non aedificandi.

Elles sont destinées à la sauvegarde des plantations existantes et à leur régénération.

Elles constituent des continuités arbustives formant une transition naturelle vers la strate arborée.

La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces privatifs et à limiter visuellement les intérieurs d'îlots.

### *21.1.3. Aménagement*

**§1.** Les plantations d'arbres participent à l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot. La continuité arbustive doit être assurée en complétant les plantations de la strate arborée et de la strate arbustive. Les arbres d'avenir complètent la variété de strates aux alentours des grands arbres doit être conservée ou aménagée.

En lisière, la présence des différentes strates permet de renforcer la biodiversité.

**§2.** Les haies et les continuités arbustives doivent être conservées et développées.

Leur gestion doit permettre une diversification des espèces formant massif, un développement de leur épaisseur et leur hauteur.

**§3.** Tout abattage d'arbres est interdit sauf raison sanitaire suite à une analyse des possibilités alternative à l'abattage. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre à haute tige, sa gestion doit permettre un développement naturel dans l'objectif d'atteindre une ampleur similaire.

Le pied de l'arbre doit être accompagné d'une strate arbustive.

La replantation doit être opérée endéans les huit mois de l'abattage.

**§4.** Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner l'octroi du permis d'urbanisme à des conditions précises en vue de la reconstitution ou la densification de l'écran végétal.

## *21.2. Zone à réaménager (zone d'équipement A)*

### *21.2.1. Représentation graphique*

Cette zone est représentée en surimpression de la zone d'équipement A sur le plan des affectations.

### *21.2.2. Destination*

Elle présente un potentiel de développement et a un effet de dispersion important permettant d'améliorer la connectivité écologique de l'îlot.

### *21.2.3. Aménagement*

L'aménagement de la zone d'équipement A doit :

- aménager le parking de manière paysagère, planter des arbres permettant de créer de l'ombre, entourer les arbres de strates basses,
- autour du parking, créer une lisière vers les jardins attenants avec les strates basses et moyennes, afin d'obtenir une transition naturelle entre les parcelles,
- poursuivre la plantation de haie le long des façades.

### *21.2.4. Eclairage*

L'éclairage de la zone est autorisé pour autant qu'il soit de faible hauteur (30 cm maximum), qu'il soit actionné par un détecteur de passage, que la teinte de couleur soit de maximum 2700K, qu'il soit orienté vers le bas et se fasse uniquement le long des chemins d'accès proprement dits.

### 21.3. Connexions ouvertes d'îlot

#### 21.3.1. Représentation graphique

Ces connexions sont représentées en surimpression des zones de recul, de retrait latérale et de jardin sur le plan des affectations par un trait vert.

#### 21.3.2. Destination

Elles présentent un potentiel de liaison pour la faune et la flore entre l'îlot et l'extérieur de l'îlot.

#### 21.3.3. Aménagement

A l'occasion de l'aménagement des abords, il y a lieu d'assurer :

- la diversification des haies,
- l'augmentation de l'épaisseur des haies en conservant une hauteur de 2m,
- la plantation de haies si elles n'existent pas,
- la suppression des murets, des portillons ou palissades pleins pour permettre le déplacement de la petite faune,
- des zones plantées de minimum 1,5m de haut et 0,7m de large.

### 21.4. Obstacles à atténuer ou supprimer

#### 21.4.1. Représentation graphique

Ces connexions sont représentées en surimpression des zones de retrait latérale et de jardin sur le plan des affectations par un trait tillé rouge.

#### 21.4.2. Destination

Elles présentent un potentiel de liaison pour la faune et la flore entre l'îlot et l'extérieur de l'îlot.

#### 21.4.3. Aménagement

A l'occasion de l'aménagement des abords, il y a lieu d'assurer la suppression ou l'atténuation des obstacles identifiés.

## Article 22. Les zones de voiries et espaces publics

### 22.1. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en gris sur le plan des affectations.

### 22.2. Destination

Elles sont destinées aux déplacements des usagers forts, des usagers faibles et des usagers actifs.

### 22.3. Objectifs

**§1.** L'objectif principal vise à limiter la vitesse des véhicules automobiles et à augmenter la sécurité des circulations des usagers faibles.

**§2.** Un deuxième objectif est d'adapter les voiries et espaces publics afin de limiter, voir réduire les conséquences du changement climatique. L'aggravation des phénomènes de surchauffe urbaine et d'inondations donnent lieu à des risques accrus de dommages physiques sur les voiries urbaines et à

une dégradation de leur qualité d'usage avec des impacts sur les mobilités (confort et sécurité des déplacements).

**§3.** Un troisième objectif permet également de renforcer le maillage écologique en complément de l'aménagement des zones de recul et de la protection des relais écologiques.

Les espaces publics doivent être plus résilients et inclusifs.

Les arbres d'avenir permettent de résister au changement climatique.

Par exemple, la végétalisation des fosses d'arbres, les espaces végétalisés infiltrant de pleine terre ont pour effet de :

- améliorer l'absorption et l'infiltration des eaux de pluie,
- dépolluer l'eau en absorbant les polluants,
- améliorer la qualité de la terre et favorise la vie souterraine,
- réduire l'accès à la fosse et donc son piétinement,
- augmenter l'effet rafraichissant par évapotranspiration,
- améliorer l'aspect visuel.

## 22.4. Les zones à réaménager

### 22.4.1. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en surimpression de certaines voiries en trame jaune pâle.

Les zones à réaménager en priorité concernent à l'Est la rue Edith Cavell, le rond-point Montjoie et à l'Ouest l'avenue Léo Errera, le carrefour Dupuich, le carrefour Roberts Jones.

### 22.4.2. Destination

Elles sont destinées à l'amélioration des aménagements paysagers en vue de contribuer au maillage vert et au déplacement de la faune.

### 22.4.3. Objectifs

**§1.** L'objectif principal vise à limiter la vitesse des véhicules automobiles et à augmenter la sécurité des circulations dites lentes.

**§2.** Les zones en surimpression désignées à réaménager ont pour objectifs de faciliter le passage de la faune, de limiter les ilots de chaleur, de limiter les zones minérales, d'offrir des espaces de détente, d'améliorer les carrés d'arbres et la santé des arbres d'alignement, ...

**§3.** Il doit également tenir compte du périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine de l'avenue Errera.

## 22.5. Aménagement

**§1.** L'aménagement de l'espace ouvert public assure la gestion intégrée des eaux pluviales au moyen d'espace végétalisé infiltrant, selon le principe du zéro rejet A au droit des surfaces aménagées ou au plus proche de celles-ci.

Par ordre de priorité, ce rejet a lieu dans :

1° le réseau hydrographique ;

2° un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de temporisation ou d'infiltration suffisante ;

3° un réseau séparatif ;

4° l'égout.

**§2.** Il participe au renforcement du maillage verte et bleu et au développement des biotopes urbains et des éléments du paysage.

**§3.** En cas de réfection des trottoirs ou de création de zones de stationnement ponctuées d'arbres, le projet doit prévoir de créer ou d'agrandir les carrés d'arbres en fosse de plantation continue, les entourer de bordures affleurantes, permettant l'infiltration des eaux de pluie depuis les trottoirs et la voirie. Ils auront une superficie d'au moins 6 m<sup>2</sup> et seront plantés d'un arbre d'alignement, d'arbustes indigènes, de prairie fleurie, selon la technique des arbres de pluie, espace végétalisé plus vaste et une tranchée d'infiltration (par exemple à caissons) qui permet à la pluie d'être absorbée directement par la terre, au pied de l'arbre, et d'être stockée.

**§4.** En cas de demande de permis d'urbanisme visant à modifier le profil des voiries, le projet doit prévoir de :

- limiter la largeur des voiries à double sens à 4,80 m (avenue Léo Errera et avenue Montjoie) sauf rue Edith Cavell qui doit permettre le croisement de bus,
- limiter la largeur des voiries à sens unique à 3,5 m (rue Roberts Jones),
- limiter la largeur des carrefours afin de limiter la vitesse des véhicules,
- intégrer les déplacements des vélos, en priorité en piste cyclable et si l'espace ne le permet pas, en bande cyclable suggérée ou chevrons,
- aménager des oreilles de trottoirs en vue de créer des espaces de plantation et/ou de détente avec bancs à l'ombre d'arbres,
- aménager des zones de stationnement permettant l'infiltration des eaux de pluie vers les carrés d'arbres par l'utilisation de matériaux permettant la percolation des eaux de pluie, au moyen de fondations fertiles, portantes et drainantes,
- réaliser la continuité verte entre les espaces verts,
- créer des carrés d'arbres entourés de bordures affleurantes, permettant l'infiltration des eaux de pluie depuis les trottoirs, ils auront une superficie d'au moins 6 m<sup>2</sup> et seront plantés d'un arbre d'alignement, d'arbustes indigènes, de prairie fleurie,
- prévoir cependant des dispositifs empêchant les roues des véhicules de tomber dans les carrés d'arbres,
- prévoir des trottoirs d'une largeur d'au moins 2 mètres,
- placer des arceaux ou des abris pour le stationnement pour les vélos et motos au minimum à proximité des carrefours et des équipements,
- placer le mobilier urbain de manière à laisser le passage aisé des piétons.

#### *22.5.1. Carrefour Cavell/Montjoie*

- Le carrefour Cavell/Montjoie doit être agrémenté de la plantation d'arbres de pluie devant le 229 Montjoie afin de créer un espace de fraîcheur, de limiter l'imperméabilité et d'améliorer la qualité de l'espace.

#### *22.5.2. Avenue Léo Errera et les carrefours avec la rue Roberts Jones et l'avenue Dupuich.*

- renforcer la continuité verte en développant une végétalisation en longueur, avec des plantes variées, en dehors des entrées de garage,
- remplacer les arbres d'alignement dans des fosses d'arbres en pleine terre d'au moins 10m<sup>2</sup>, avec un développement de strates herbacée et arbustive,
- limiter l'emprise asphaltée du carrefour Errera/Jones et maximaliser la superficie de pleine terre et plantée. L'espace du rondpoint sera relié au trottoir de la rue Roberts Jones côté pair afin de créer un espace de repos ombragé et une fosse d'arbres continue,

- limiter l'emprise asphaltée du carrefour Errera/Adolphe Dupuich et maximaliser la superficie de pleine terre et plantée. L'espace du rondpoint sera relié au trottoir de l'avenue Adolphe Dupuich n°1 afin de créer un espace de repos ombragé et une fosse d'arbres continue.

#### 22.5.3. Rue Edith Cavell

- planter des arbres dans de longues fosses là où le stationnement est interdit,
- devant l'entrée du parc Montjoie, remplacer les potelets par des zones de plantation, et en trottoir avant l'arrêt de bus à hauteur du n°150.

#### 22.5.4. Rue Roberts Jones

- créer une zone cyclable suggérée et des fosses d'arbres continues, en dehors des entrées de garages.

## Article 23. L'éclairage public

### 23.1. Objectif

L'îlot étant situé à proximité d'espaces verts, pour lesquels la continuité des déplacements de la faune est essentielle, l'éclairage extérieur doit être le moins perturbant.

### 23.2. Aménagement

L'éclairage public répond aux conditions suivantes :

- est uniquement orienté vers le bas,
- la température d'éclairage doit être réduite afin d'être plus favorable à la faune, température de couleurs < à 2700K),
- la hauteur des appareils est limitée à 5m maximum,
- l'éclairement horizontal moyen ne dépasse pas 10 Lux,
- les lampes sont de type LED, avec un système de dimmer ou de réduction momentanée du flux lumineux avec :
  - allumage au coucher du soleil ;
  - réduction de l'intensité de l'éclairage à partir de 22h.

**Activité professionnelle accessoire au logement**

S'entend comme activité professionnelle accessoire au logement, exercée de manière isolée (liste non exhaustive) :

Les professions libérales :

- les comptables ;
- du révisorat d'entreprise : réviseurs d'entreprises ;
- du droit : avocats (attention les notaires et les huissiers de justice sont souvent assimilés aux professions libérales, alors qu'à proprement parler, ils n'en constituent pas, étant plutôt des officiers ministériels = nommé par le roi) ;
- de la médecine : médecins, vétérinaires, biologistes, dentistes ;
- des auxiliaires médicaux : infirmiers, psychologues, psychothérapeutes ;
- de l'architecture : architectes, ingénieurs et géomètres-experts ;
- de l'assurance : les agents généraux ;
- du consulting : les consultants ;
- de traduction : les interprètes et les traducteurs.

Les activités : agent immobilier, aide scolaire et cours particuliers, art (écriture, musique, peinture, création, ...), consultance, couture, correction, diététique, enseignement (préparation, correction, ...), enseignement à distance, gardiennage d'enfants ou d'animaux, gestion d'entreprise, graphisme, informatique, massage, médecine alternative (naturopathe, sophrologue, kinésologue, ...), photographie, recherche, repassage, téléprospection, voix off, webmaster, webdesigner et toutes les professions qui s'exercent sur ordinateur.

**Arbre d'avenir**

Un arbre doit être choisi pour sa résilience face aux conditions de vie prévues à moyen et long terme, comme les longues sécheresses, les journées exceptionnellement chaudes et les périodes à pluviométrie élevée et variable.

**Arbre de pluie**

L'arbre de pluie est similaire aux arbres traditionnels d'alignement, à la différence que la fosse de plantation est conçue de manière à recevoir, stocker et infiltrer les eaux de ruissellement. Cette installation répond à des objectifs de gestion intégrée et de réduction des quantités d'eau de ruissellement envoyées à l'égout.

<https://www.guidebatimentdurable.brussels/arbres-pluie>

[https://www.ofb.gouv.fr/sites/default/files/2022-12/livret\\_arbre\\_de\\_pluie\\_web.pdf](https://www.ofb.gouv.fr/sites/default/files/2022-12/livret_arbre_de_pluie_web.pdf)

**Arrêt-roues**

Installation permettant d'éviter que les véhicules ne tombent dans les carrés d'arbres.

**Arbre à haute tige**

Tout arbre dont le tronc mesure, à 1 mètre de hauteur, 20cm de tour au moins et qui atteint au minimum 4m de hauteur

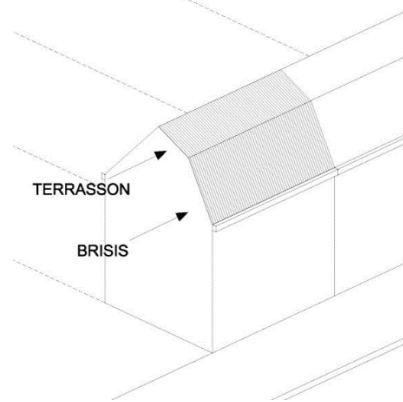
**Bosquet urbain**

Boisement de petite étendue, composé de 3 niveaux :

- une strate herbacée,
- une strate moyenne buissonnante (cornouiller sanguin, buis, buisson de petits fruits ..),
- une strate supérieure (chêne, charme, érable, hêtre, bouleau, saule, ..).

### Brisis (toiture « à la Mansart »)

Dans une toiture « à la Mansart », pan inférieur d'un versant, à savoir celui qui présente l'inclinaison la plus forte, entre la corniche et le membron ; (voir aussi définition 10 - Corniche, 23 - Membron et 34 - Terrasson).



### Coliving

Le coliving est le fait de mettre en location à des fins commerciales un bien en vue de réaliser la location d'espaces privés (chambres individuelles) et de partager entre les locataires les espaces communs. Après la signature de leur bail avec le propriétaire, les colocataires possèdent tous les mêmes droits et devoirs vis-à-vis du bailleur.

### Éléments patrimoniaux de façade

Éléments comprenant :

- les éléments de petit patrimoine: les éléments d'applique particulièrement remarquables, accessoires à la structure de l'édifice, fixés à la façade à rue, à sa porte ou à ses fenêtres, tels que notamment sonnettes, boîtes aux lettres, vitraux, poignées, les éléments particulièrement remarquables qui décorent les structures de la façade à rue du bâtiment telles que des œuvres figuratives ou abstraites réalisées à l'aide de sgraffites ou de carrelages polychromes ou à l'aide de tout traitement de matériau de façade et qui contribuent à embellir ou à donner une identité à la façade, ainsi que les éléments particulièrement remarquables faisant partie intégrante de la clôture ou de la décoration des jardinets situés à front de rue, devant l'édifice;
- les éléments d'architecture particulièrement remarquables tels balcons et oriel (en ce compris les balustres, consoles, colonnettes, allèges, impostes, etc.), les corniches ouvragées, les ferronneries en façade, les devantures de magasins et expressions de l'activité commerciale ;
- les autres éléments de décor particulièrement remarquables tels les pierres naturelles, pierres d'angles, clefs, linteaux, appuis de fenêtre, châssis, portes, marches, seuils de porte, les maçonneries décoratives en briques, les colonnes et pilastres, les moulures, refends, chambranles, couvercles de cache de boulin, etc.

### Enduit de façade

Parement de façade en plâtre, mortier, stuc, ciment, lait de chaux, simili-pierre, ...

### Espèce indigène

Espèce végétale native d'une région spécifique (aire de distribution naturelle) et qui pousse spontanément dans cette région. Sa présence sur le territoire n'est donc pas attribuable à l'intervention de l'homme.



Liste :

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/electfile/IF\\_2017\\_LIST\\_EspecesVegetales\\_indigenes\\_conseillees\\_fr](https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/IF_2017_LIST_EspecesVegetales_indigenes_conseillees_fr)

### **Espèce invasive**

Espèce végétale introduite par l'homme qui se caractérise par son caractère envahissant et qui s'installe et se développe au détriment d'espèces locales parce qu'elle ne rencontre chez nous, aucun obstacle et aucun frein à sa progression (notamment *Heracleum mantegazzianum*, *Fallopia japonica*, *Impatiens glandulifera*, *Senecio inaequidens*, *Prunus serotina*, *Robinia pseudoacacia*, bambou traçant, etc.).

### **Étage en recul**

Volume bâti et habitable ou à vocation d'abriter des installations techniques et situé au-delà du niveau de la corniche ou de la rive de façade et dont la façade se situe en retrait du plan de la façade principale, des latérales et/ou de la façade arrière.

### **Fosse de plantation continue**

Fosse de plantation en vue de planter des arbres d'alignement ou isolé, de superficie suffisante (minimum 8m<sup>3</sup> par arbre) pour le développement racinaire. La zone de plantation en terre est laissée à l'air libre et plantée d'une strate basse.

Si la superficie de la fosse doit être praticable, elle peut être couverte de pavés herbés drainants.

### **Gabarit**

Volumétrie d'un immeuble exprimée en fonction de sa typologie pour laquelle, dans le cadre du présent RCUZ et de ses annexes, les indications suivantes correspondent aux abréviations suivantes :

- **R** rez-de-chaussée
- **BE** bel-étage
- **X (nombre)** nombre d'étages apparaissant en façade avant au-dessus du rez-de-chaussée ou du bel-étage jusqu'à la corniche ou l'acrotère de la façade
- **ER** étage en recul de la façade principale, habité ou à caractère technique
- **TV** toiture à versants
- **TP** toiture plate
- **TM** toiture de type "Mansart"

### **Grille**

Assemblage de traverses et/ou barreaux ou d'éléments métalliques ouvragés pour constituer une clôture ; une grille peut également être constituée d'éléments de bois de sections réduites.

### **Habitat / refuge**

Tout dispositif permettant le refuge et l'habitat de la faune, tels les nichoirs, petites mares, hôtels à insectes, ruches, cavités de refuge pour oiseaux... et favorables à la biodiversité des zones non bâties (zones de recul, zones de retrait latéral et zones de cours et jardins).

## Héberge

Dans le cas de bâtiments contigus de profils différents, l'héberge est constituée par la partie du mur mitoyen du profil le plus grand (en hauteur ou en profondeur) qui dépasse, même ponctuellement, le profil du bâtiment le moins important à cet endroit.

## Hauteur sous corniche

Sauf mention contraire dans les prescriptions, la hauteur sous corniche est déterminée par rapport au point le plus bas du niveau du sol existant ou prévu.

La hauteur sous corniche est la hauteur entre le niveau du sol concerné et la corniche. Dans le cas d'un toit plat, la hauteur sous corniche est la hauteur entre le niveau du sol concerné et le point le plus élevé du bâtiment ; il s'agit de la rive du toit fini.

## Installation technique

Toute installation ou appareillage relevant des techniques spéciales du bâtiment ou des systèmes d'émission / réception liés aux télécommunications

## Membron (toiture « à la Mansart »)

Arête d'une toiture séparant le brisis du terrasson d'une toiture « à la Mansart » ; aussi appelé « ligne de brisis » ; (voir aussi définitions 3 - Brisis et 34 - Terrasson).

## Menuiseries extérieures

Ensembles et compositions d'éléments, visibles en façades, des portes, châssis et autres éléments de fermeture des baies, corniches et caractérisés par les matériaux qui les composent, leur aspect et leur(s) teinte(s)... ; les châssis se caractérisent par la division (ou non) de la superficie de la baie par une imposte, un ou plusieurs segments verticaux des formes cintrées, de parties ouvrantes et/ou dormantes ainsi que des montants, pièce d'appui, traverses, croisillons ou divisions "à petits bois" qui les délimitent et sont, le cas échéant, moulurés.

## Nichoir

### **Nichoirs martinets**

- *Meilleure orientation : N – NE - E*
- *Au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*
- *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*
- *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*
- *Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).*
- *Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).*
- *Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.*

**Nichoirs moineaux**

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

**Nichoirs chauves-souris :**

- Fixer le gîte à une hauteur minimale de 3 mètres du sol;
- Placer l'abri face au sud ou au sud-est;
- Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant ;
- Laisser une distance de quelques mètres entre deux nichoirs ;
- Placer au moins deux nichoirs à proximité pour que les chauve-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs;
- Spécificités techniques des gîtes : tailles minimales : Opercule : rectangulaire et vers le bas, Largeur : 51 cm, Hauteur : 79 cm, Profondeur: 16 cm
- Matériau : bois ou béton-bois, prévoir des cloisons intérieures (2 ou 3) formant des compartiments : les cloisons internes doivent être munies de rayures horizontales (pour permettre aux animaux de s'y accrocher). Ne jamais mettre un grillage car les animaux pourraient y rester coincés. Si le gîte est fabriqué en bois, il faut bien veiller à ce qu'il n'y ait aucune écharde à l'intérieur. Les cloisons doivent être environ 5 cm plus courtes que l'entrée.

**Obstacle de liaison**

Mur de clôture, grillage aux mailles serrées, muret, palissade pleine, vantail plein,

**Prairie fleurie**

Terrain sur lequel pousse en abondance diverses fleurs disséminées dans les graminées aux fleurs discrètes.

La prairie fleurie est plus haute et dense que les pelouses rases. Elle s'en distingue aussi par une composition floristique constituée de graminées et de plantes pérennes (vivaces) et de quelques plantes annuelles et bisannuelles (fleurs des champs) adaptées aux sols.

La prairie est fauchée une seule fois par an.

**Portail**

Grande porte ou grille équipant l'entrée cochère d'un bâtiment ou l'entrée carrossable d'un jardin.

**Rénovation lourde**

Rénovation / transformation d'un bien qui nécessite une modification de sa structure en vue d'une autre répartition des espaces, de l'ajout d'une circulation verticale, d'une division en davantage de logements, d'une modification d'un niveau de plancher ou de son remplacement, d'une démolition partielle ou d'une rehausse du volume bâti principal, ...

**Revêtement de sol perméable**

Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure, soit par leur mode d'assemblage. Ils permettent de réaliser des aires de foulées stabilisées, hors eau, praticables par les piétons et les véhiculent et permettent l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et de ralentir l'eau de ruissèlement. Ils sont constitués soit de :

- graviers,
- structures alvéolées remplies de terre, de sable ou de graviers,
- pavés avec joints larges (2 à 3,5 cm) à l'aide d'écarteurs. Les joints sont remplis de sable ou de gravier fin,
- pavés perméables ayant une porosité qui permet d'infiltrer les eaux de surface.

Il est important de vérifier la perméabilité du sol sous-jacent :

- conditionne les dimensions et types de fondations et de sous-fondation. Il est donc primordial d'effectuer un test de perméabilité du sol du futur ouvrage et de concevoir la structure en conséquence. Une mauvaise conception des couches sous-jacentes engendre des soucis de stabilité et/ou d'évacuation de l'eau ;
- lorsque le sol est suffisamment perméable, on peut envisager de laisser ruisseler une surface imperméable vers une surface perméable ;
- lorsque le sol n'est pas suffisamment perméable, il faut prévoir un système de drainage pour évacuer l'eau qui ne s'infiltré pas en profondeur.

### **Surface perméable**

Surface de pleine terre qui permet le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol. Ne sont pas comprises les surfaces des abords de bâtiments situées au-dessus de constructions en sous-sol et des aménagements d'abords dont la mise en œuvre s'accompagne d'une imperméabilisation du sol.

### **Terrasson** (toiture « à la Mansart »)

Dans une toiture à la Mansart, pan supérieur du profil de la toiture, à l'inclinaison plus faible que le brisis et articulé avec celui-ci par le membron (voir aussi définitions 3 - Brisis et 23 - Membron”).

### **Toiture “à la Mansart”**

Toiture dont chaque versant est constitué de deux pans d'inclinaisons différentes : le brisis et le terrasson articulés par le membron, ou ligne de brisis (voir aussi définitions 7, 30 et 42).

### **Toiture végétalisée**

Superficie de toiture plate recouverte de végétation et des couches nécessaires au développement de celle-ci (drainage, substrat...).