

CAHIER DES PRESCRIPTIONS

Toutes les prescriptions d'origine sont annulées et sont remplacées par les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme de la Hulpe.

PARTIE 2

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS DES AIRES DIFFÉRENCIÉES URBANISÉES

I. L'AIRE CENTRALE

Le quartier central et son prolongement vers la gare

L'aire centrale englobe les zones d'habitat du quartier central qui correspondent au centre ancien et qui se développent autour de l'église, de la maison communale et de la rue des Combattants. Ce quartier, qui présente une certaine homogénéité, constitue le pôle central de la commune et se prolonge par les rues François Dubois et Gaston Bary, dont la structure bâtie est similaire, jusqu'à la gare, qui forme un pôle complémentaire au centre ancien. Les zones de services et d'équipements communautaires du plan de secteur, la zone industrielle désaffectée et la zone d'activité économique mixte occupée actuellement par des surfaces commerciales de grandes dimensions, sont également reprises dans l'aire centrale. Cette aire comprend donc le noyau historique et des bâtiments à valeur patrimoniale, que le présent règlement souhaite préserver. Elle comprend également la majorité des rues à vocation commerciale.

La résidence et le commerce constituent dès lors la destination principale de cette aire. Toutefois, des équipements communautaires (écoles), de service public (gare, administration), et des bureaux sont également présents.

Le quartier central se caractérise par des alignements de constructions jointives, le plus souvent à deux niveaux (avec des combles parfois aménagés), formant des ensembles bâtis continus. Bien que de style éclectique, l'architecture est traditionnelle. Elle se développe en constructions où prévaut un rythme vertical caractéristique. Les tonalités prépondérantes sont issues des couleurs de la brique et d'une variété de blancs cassés.

Une analyse approfondie du bâti laisse apparaître une diversité beaucoup plus grande que ne pourrait le laisser deviner une traversée rapide et une lecture superficielle. En effet, dans la plupart des rues du quartier, les séries de maisons mitoyennes sont parfois interrompues par des ruptures d'alignement, par des espaces non bâtis ou par des constructions isolées que cimentent les espaces verts des jardins privés.

Enfin, les retraits du bâti sont nombreux. Les déclivités naturelles du terrain ont parfois obligé les constructeurs à trouver des solutions originales pour y inscrire des constructions : retrait avec rampe d'accès, escaliers, etc.

Tout ceci définit dans ce quartier un espace bâti très présent, parfois étroitement imbriqué dans la nature, et qui offre, finalement, une grande diversité tout en conservant une réelle harmonie en raison d'une heureuse alternance de constructions et d'espaces verts et aussi de l'absence de bâtiments hors gabarits.

Parti urbanistique de l'aire centrale

- Maintenir et renforcer la mixité des fonctions.
- Assurer la compatibilité entre elles.
- Établir une forte densité de logements de qualité.
- Diversifier l'offre de logements.
- Veiller à garder des logements aux étages des bâtiments commerciaux.
- Préserver et renforcer la vocation d'espaces verts urbains des intérieurs d'îlot.
- Respecter la morphologie du village traditionnel et s'en inspirer pour les nouvelles implantations.
- Protéger le caractère typologique de l'ensemble des bâtiments existants à travers les gabarits, la volumétrie, l'implantation ainsi que par l'architecture des bâtiments.
- Maintenir, là où ils existent, les revêtements de sol en pavés des rues, ruelles, chemins et places publiques.

Généralités

Le présent règlement a pour vocation à la fois de préserver les caractéristiques spécifiques du quartier et d'encourager le développement de projets qui s'inscrivent résolument dans le renforcement de l'allure générale existante et de l'esprit du lieu.

L'optique de la réglementation applicable dans l'aire centrale est sous-tendue par la volonté de la protection du caractère généré par l'ensemble des bâtiments existants à travers les gabarits, la volumétrie, l'implantation ainsi que par l'architecture des bâtiments.

A cette fin, le principe de la conservation des caractéristiques des bâtiments existants est appliqué sur la totalité de la superficie de cette aire dans le cadre de l'édification de nouvelles constructions ou de la transformation de bâtiments existants.

Considérant la vocation commerciale de l'aire centrale ainsi que l'importance de son rôle économique et social et la nécessité de favoriser son développement harmonieux, il ne s'agit cependant pas d'une conservation absolue mais bien d'une conservation relative qui n'exclut pas l'expression contemporaine dans le cadre de l'intervention sur son espace bâti, mais d'une protection des éléments du patrimoine, des ensembles architecturaux et d'éléments architectoniques caractéristiques.

Toute intervention doit tenir compte du cadre existant, être réalisée avec le souci du respect des gabarits, des proportions, des formes, de la disposition des volumes ainsi que des matériaux traditionnels locaux et s'inscrire résolument dans une démarche active visant à la recherche constante de l'augmentation du niveau des qualités urbanistiques et architecturales locales.

En conséquence, tout projet visant à la construction, la reconstruction ou à la transformation d'un bâtiment situé dans l'aire centrale doit répondre aux règles urbanistiques définies ci-après.

1. IMPLANTATION

1.1. RÈGLES GÉNÉRALES

- §1 Toute construction nouvelle, toute transformation ou extension d'un bâtiment existant, ainsi que l'aménagement des abords, s'intègre avec harmonie à son environnement immédiat bâti ou non bâti (lignes de force du paysage, front de bâtisse, trame parcellaire, forme du terrain, relief du sol, voirie, végétation, etc.).
- §2 Les nouveaux volumes tiennent compte de l'existence des bâtiments voisins, de leur mode d'implantation, de leur gabarit et de la trame parcellaire ; ils s'articulent au bâti existant par la construction d'un volume mitoyen.
- §3 La mitoyenneté est obligatoire
- §4 En cas de création du recul par rapport à la mitoyenneté, prévu par l'article 1.6. § 3 ci-dessous, l'articulation s'établit par la construction d'un mur de liaison ou par la plantation d'un élément végétal susceptible d'assurer la continuité harmonieuse de l'espace bâti.
- §5 Dans l'aire centrale, le principe de la démolition de certains bâtiments ou partie de bâtiments existants n'est pas admis s'il s'agit de constructions présentant un caractère patrimonial pour leur architecture, pour l'intérêt particulier d'au moins une façade ou pour des détails architectoniques représentatifs figurant sur au moins une façade.
- §6 La Commune arrête une liste des bâtiments existants présentant un caractère patrimonial (voir Annexe 3). En cas de transformation ou d'aménagement d'un ou de plusieurs de ces bâtiments ou parties de bâtiments, les bâtiments ou parties de bâtiments transformés ou aménagés doivent respecter les implantations, les gabarits ainsi que l'architecture et les détails architectoniques représentatifs des bâtiments existants avant transformation ou aménagement.

1.2. TRAME PARCELLAIRE

- §1 L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent la trame parcellaire existante.
- §2 En cas de construction, de reconstruction ou de transformation de bâtiments implantés sur une ou plusieurs parcelles contiguës, la trame parcellaire doit être maintenue et se traduire sur chaque bâtiment. Chaque bâtiment ainsi défini doit constituer une unité architecturale distincte afin d'éviter de créer une façade dont la longueur serait plusieurs fois supérieure à celle des bâtiments traditionnels.
- §3 La largeur de la trame parcellaire ou des travées ou de tout nouveau lot créé (permis de lotir, divisions notariales, permis groupé,...) est comprise entre 6 m au minimum et 9 m au maximum.

1.3. MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

- §1 L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol.
- §2 Le rez-de-chaussée est situé, autant que possible, au niveau du trottoir.
- §3 Le niveau naturel du terrain ne peut pas être modifié à moins d'1 m des limites de la parcelle. Afin de permettre d'en juger, les documents de demande de permis indiquent avec précision le niveau du terrain naturel, le niveau du terrain modifié et le niveau de la construction projetée.

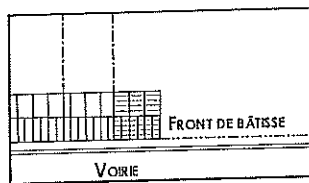
1.4. GARAGE

- §1 Le garage à rue se situe de plain-pied avec le domaine de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès ne peut avoir une pente supérieure à 4 % sur les cinq premiers mètres à partir du domaine public.
- §2 En cas de déclivité du terrain, le garage se situe au niveau naturel du sol.

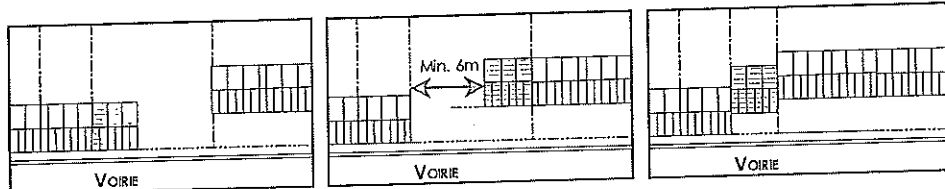
- §3 Les successions de portes de garage en façade côté rue sont interdites. Deux portes d'accès contiguës au maximum peuvent être admises en tenant compte de celles situées sur les parcelles voisines.
- §4 La création d'un garage au rez-de-chaussée n'est pas admise dans les rues à vocation commerciale (voir liste dans les prescriptions générales).

1.5. FRONT DE BÂTISSE

- §1 Les nouveaux volumes tiennent compte de l'existence des bâtiments contigus, de leur mode d'implantation et de leur gabarit et s'y articulent, soit par une construction mitoyenne, par un mur de liaison ou par tout élément susceptible d'assurer une bonne cohérence architecturale.
- §2 S'il existe un front de bâtisse, le volume principal construit ou reconstruit est implanté dans son prolongement.



- §3 S'il existe de part et d'autre de la parcelle des fronts de bâtisse différents, le volume principal construit ou reconstruit est implanté dans le prolongement de l'un d'eux ; il peut aussi être implanté entre les deux fronts de bâtisse de manière à rattraper la différence. Le choix est dicté par les circonstances locales. Le choix doit se porter sur le front dominant s'il existe.



- §4 S'il n'existe pas de front de bâtisse, le volume principal est implanté sur l'alignement, parallèlement à celui-ci.

1.6. MITOYENNETÉ

- §1 Si un volume principal contigu et mitoyen existe à front de voirie, le volume principal projeté est obligatoirement implanté à front de voirie contre ce volume mitoyen existant.
- §2 Si de part et d'autre de la parcelle, des volumes principaux, contigus et mitoyens, existent à front de voirie, le ou les volumes projetés, dont le volume principal, sont obligatoirement implantés à front de voirie contre ces volumes mitoyens existants.
- §3 Lorsque le terrain existant présente une grande largeur et que le programme de construction ne permet pas de réaliser la double mitoyenneté, le volume principal projeté doit être implanté sur une seule limite latérale et prioritairement sur une limite occupée par un bâtiment mitoyen. Dans ce cas, l'unique dégagement latéral doit présenter une largeur telle qu'elle permette la construction ultérieure d'un autre bâtiment, avec un minimum de 6 mètres, et ainsi former un ensemble continu.
- §4 Les façades non mitoyennes du volume secondaire ont un recul minimal de 3 m par rapport aux limites latérales de la parcelle.
- §5 Les façades non mitoyennes du volume annexe ont un recul minimal de 3 m par rapport aux limites latérales de la parcelle.

1.7. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

1.7.1. Volume principal

- §1 La profondeur totale de la zone bâissable est de 15 m. La profondeur totale du volume principal n'est pas supérieure à 12 m. Cette distance est mesurée perpendiculairement à partir du front de bâtisse à rue.
- §2 Les façades non mitoyennes des volumes principaux ont un recul minimal de 10 m par rapport à la limite arrière.

1.7.2. Volume secondaire

- §1 Un seul volume secondaire est admis par parcelle.
- §2 Le volume secondaire est adossé contre la façade arrière du volume principal.
- §3 Les façades non mitoyennes du volume secondaire ont un recul minimal de 10 m par rapport à la limite arrière.

1.7.3. Volume annexe

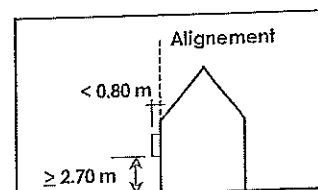
- §1 Un seul volume annexe est admis par parcelle.
- §2 Le volume annexe est implanté exclusivement en zone de cours et jardins derrière les volumes principaux et secondaires et leur recul minimal est de 6 m par rapport à ces volumes.

1.8. SUPERFICIE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- §1 La superficie au sol occupée par les constructions ne peut dépasser 20% de la surface de la parcelle. En cas de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment existant sur une parcelle où cette limite est dépassée, la superficie au sol occupée par les constructions peut être maintenue.
- §2 La superficie au sol du volume principal ne dépasse pas 300 m² s'il est réservé à l'habitat et 150 m² s'il n'est pas réservé à l'habitat.
- §3 La superficie au sol d'un volume secondaire ne dépasse pas 40 m².
- §4 La superficie au sol d'un volume annexe ne dépasse pas 15 m².

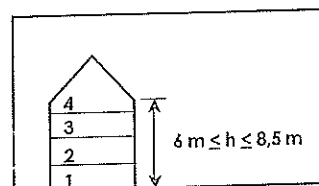
2. GABARITS

- §1 Les volumes à construire doivent s'inspirer de la volumétrie des bâtiments traditionnels et en respecter le caractère simple et compact.
- §2 Les excroissances sur les façades telles que auvents, loggias, balcons et saillies diverses sont autorisées pour autant que le débordement sur la façade soit inférieur à 80 cm.
- §3 Si le front de bâtisse est situé sur l'alignement, à la limite du domaine public, le niveau inférieur des excroissances le long de l'alignement est situé à 2,70 m au minimum au-dessus du niveau du trottoir.

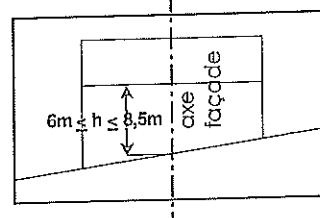


- §4 La saillie admise sur le trottoir est telle que l'extrémité se situe à minimum 60 cm d'un plan vertical passant à la limite constituée soit par le bord intérieur (c'est-à-dire côté bâtiment) de la bordure du trottoir ou en l'absence de bordure, le bord intérieur (c'est-à-dire côté bâtiment) du filet d'eau.

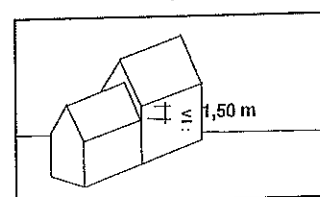
- §5 La hauteur sous corniche des façades des bâtiments est comprise entre 6 m au minimum et 8,50 m au maximum, hauteur calculée par rapport au niveau naturel du sol. Ceci permet de réaliser au moins 2 niveaux et au plus 3 niveaux, le quatrième niveau étant situé partiellement dans le volume de la toiture.



- §6 Si la rue présente une pente, la hauteur sous corniche est prise à l'axe de la façade à rue.



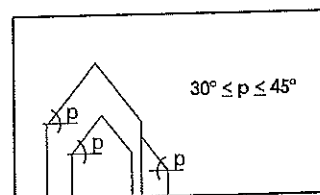
- §7 La différence de hauteur sous corniche entre deux volumes mitoyens ne peut excéder 1,50 m, même s'ils ne sont pas implantés sur la même parcelle.



- §8 Rue de la Grotte, la hauteur sous corniche des façades est comprise entre 4 m au minimum et 5,50 m au maximum, hauteur calculée par rapport au niveau naturel du sol. Le nombre de niveaux est donc de 3 au maximum, le troisième étant situé partiellement dans le volume de la toiture.
- §9 La hauteur sous corniche des volumes secondaires est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous corniche du volume principal.
- §10 La hauteur sous corniche des volumes annexes ne peut excéder un niveau ou 3 mètres, hauteur calculée par rapport au niveau naturel du sol.

3. TOITURES

- §1 Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.
- §2 Les toitures sont réalisées en pente continue comprise entre 30° et 45°.



- §3 Le faîtage du volume principal est parallèle à la façade à rue.
- §4 Les volumes principaux sont couverts d'une toiture à deux versants droits de même inclinaison. Les versants sont de même longueur. Une différence de longueur de pente est toutefois admise dans un rapport de 1 à 1,5 si la pente du terrain le justifie.
- §5 Si le volume principal est mitoyen à un autre volume principal, la toiture est réalisée avec une pente parallèle à celle de la toiture voisine contiguë si l'inclinaison de celle-ci est comprise entre 30° et 45°.
- §6 Les volumes secondaires et annexes sont couverts d'une toiture à un ou à deux versants droits. Si la toiture a deux versants, ils sont de même inclinaison et sont de même longueur. Une différence de longueur de pente est toutefois admise dans un rapport de 1 à 1,5 si la pente du terrain le justifie.
- §7 L'inclinaison des versants des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal ou éventuellement d'un volume voisin contigu auquel ils se réfèrent.

- §8 Les toitures plates sont autorisées pour les volumes secondaires et annexes si leur surface est de maximum 15 m².
- §9 Les débordements de toiture sur les pignons sont interdits. Ils ne sont tolérés sur les murs gouttereaux que dans les limites nécessaires à l'établissement de la gouttière ou la corniche. La saillie de la corniche ne peut déborder le plan de la façade de plus de 30 cm, celle de la gouttière 15 cm.
- §10 Les prises de lumière en toiture sont situées, de préférence, sur les pignons, et en cas d'impossibilité, sur le versant arrière de la toiture.
- §11 Les lucarnes et les tabatières sont conçues en relation avec l'architecture de la façade. Elles s'inspirent des réalisations traditionnelles et ne détruisent pas la volumétrie générale de la toiture. Elles ne sont admises que si elles s'inscrivent avec discrétion et harmonie dans la composition générale de la façade.
- §12 Le principe de la création, en toiture, d'une lucarne rampante continue sur toute la largeur de la façade n'est pas admis.
- §13 La largeur des baies de lucarnes en toiture ne peut pas être supérieure à la largeur des baies de la façade. Elles s'inscrivent dans l'alignement vertical des baies des niveaux inférieurs en respectant les axes de composition de la façade correspondante.
- §14 Les souches de cheminée sont réduites en nombre. Elles sont simples et de gabarit limité et se localisent à proximité du faîtage. Leur matériau de parement est identique à celui de la façade ou à celui de la toiture. Les cheminées d'aspect métallique ne sont pas admises.
- §15 Les croupes et croupettes sont admises sauf du côté des murs pignons mitoyens.
- §16 Les croupettes sont admises pour les immeubles situés à l'angle de voiries.

4. MATÉRIAUX DE PAREMENT

- §1 Le choix des matériaux est réalisé en tenant compte de la texture et la tonalité des constructions voisines en vue d'assurer une bonne harmonie de l'ensemble.
- §2 La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmonisent entre elles ainsi qu'avec la tonalité et la texture des matériaux des bâtiments voisins dont les caractéristiques sont conformes au présent règlement, ou avec la tonalité et la texture du volume ancien existant, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci. En cas de nouvelle construction située dans un alignement, le choix de la tonalité et de la texture des matériaux de parement est réalisé en vue d'intégrer la nouvelle construction avec harmonie au sein de l'ensemble existant.
- §3 Le nombre de matériaux différents pouvant être utilisés par volume pour la réalisation de l'ensemble des parements est de deux, dont un prédominant.
- §4 Le matériau de parement des élévations est :
- la brique apparente de teinte rouge-brun moyen à foncé d'une hauteur de 5 à 10 cm (joints non compris) ;
 - le bloc de béton de parement hydrofugé de teinte rouge-brun moyen à foncé, dont la hauteur est comprise entre 5 et 10 cm (joints non compris) ;
 - l'enduit, la peinture ou le badigeon de ton blanc, gris clair, ou jaune très pâle ;
 - la pierre naturelle (calcaire tendre).
- §5 Les pignons mitoyens en attente doivent être revêtus d'un bardage de la tonalité des murs ou de celle de la toiture.
- §6 Les pignons exposés aux intempéries (secteur sud-ouest) peuvent être revêtus d'un bardage de la tonalité des murs ou de celle de la toiture.
- §7 Les matériaux de parement en pierre et en brique, s'ils sont alternés, le sont par bandeaux et/ou par regroupements autour des encadrements de baies, de manière à souligner les vides de la façade.

- §8 Le rejointoiement du parement de façade doit être réalisé au plus tard dans un délai d'un an à dater de l'achèvement du gros œuvre.
- §9 L'enduit des façades doit être réalisé dans un délai d'un an à dater de la première occupation et entretenu aussi souvent que nécessaire.
- §10 La peinture ou le badigeon des façades doit être réalisé dans un délai de deux ans à dater de la première occupation et entretenu aussi souvent que nécessaire.
- §11 La mise en œuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité et la dimension des modules et des appareillages des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre sont obligatoirement réalisées à assises réglées horizontales. Le rejointoiement est réalisé à fleur de maçonnerie.
- §12 Le rejointoiement est réalisé dans un ton non contrasté par rapport au ton du matériau de façade. Le matériau de rejointoiement peut également être coloré dans la masse dans un ton choisi pour son harmonie avec le ton du matériau de parement de la maçonnerie de la façade. Dans ce cas, les matériaux utilisés pour la confection du mortier de rejointoiement coloré sont des matériaux spécialement prévus à cet effet. En aucun cas il ne peut s'agir d'une couleur rapportée en surface, après la réalisation du rejointoiement.
- §13 Sur les bâtiments existants dont les façades sont enduites, le principe du dérochage de l'enduit n'est pas admis sauf pour l'entretien ou le remplacement de l'enduit.

5. MATÉRIAUX DE COUVERTURE

- §1 Le choix des matériaux est réalisé en tenant compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines en vue d'assurer une bonne harmonie de l'ensemble.
- §2 L'ensemble des toitures à versants des volumes d'une même construction est couvert par un seul matériau, de texture et de tonalité identiques.
- §3 En cas de nouvelle construction située dans un alignement, le choix de la tonalité et de la texture des matériaux de couverture est réalisé en vue d'intégrer la nouvelle construction avec harmonie au sein de l'ensemble existant.
- §4 En cas de transformation partielle de la toiture, les matériaux de couverture s'harmonisent avec ceux du volume ancien. En cas de modification totale de la toiture, les matériaux de couverture peuvent être modifiés sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.
- §5 Le matériau de couverture des toitures est :
- la tuile de terre cuite ou de béton d'aspect mat de ton noir, gris foncé, brun ou rouge foncé ;
 - l'ardoise naturelle, de forme rectangulaire et placée orthogonalement à la pente de la toiture ;
 - l'ardoise artificielle d'aspect mat de ton noir, gris foncé, brun ou rouge foncé, de forme rectangulaire et placée orthogonalement à la pente de la toiture ;
 - le zinc profilé prépatiné de ton gris ou noir, à joint debout ou façonné en éléments préfabriqués, de texture mate.
- §6 L'utilisation de matériaux bitumineux pour la couverture des toitures plates est évitée et de toute façon interdite lorsque les toitures plates sont visibles depuis l'espace public ou par le voisinage ou utilisées comme terrasse. Elles sont alors empierrées à l'aide de gravier roulé,... ou traitées en toitures vertes paysagères. Si elles sont utilisées comme terrasses accessibles, elles sont revêtues d'un matériau durable en permettant l'accès.
- §7 Les corniches en PVC ne sont pas admises.
- §8 Les verrières de toiture et autres éléments vitrés de toiture peuvent être admis aux conditions du chapitre 3 dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction.

6. BAIES ET OUVERTURES

6.1. FORME ET DIMENSIONS

- §1 La façade à rue du volume principal comporte au minimum deux niveaux de baies.
- §2 L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale.
- §3 Lors de la transformation d'une façade d'un bâtiment existant, les trumeaux sont obligatoirement maintenus afin de maintenir la typologie du bâtiment.
- §4 La surface des baies est répartie pour former un ensemble équilibré de pleins et de vides.
- §5 La surface des baies et des ouvertures de la façade à rue totalise au maximum 40 % de la surface de la façade (toiture non comprise). Ce maximum est toutefois de 70 % (toiture non comprise) pour les autres façades.
- §6 Pour les rez-de-chaussée de bâtiments destinés au commerce ou aux services et équipements communautaires, la surface des baies et ouvertures totalise au maximum 70 % de la surface de la façade.
- §7 La vitrerie est en verre clair pour l'ensemble des baies. Les pavés de verre sont utilisés de manière ponctuelle et limitée. Le verre miroir, réfléchissant, teinté ou de fantaisie n'est pas admis.

6.2. MENUISERIE

- §1 Pour un même ensemble bâti, les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets doivent avoir une même texture et une même tonalité.
- §2 Ces menuiseries sont :
 - soit de ton blanc ;
 - soit de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade (ton uni, neutre et non criard) ;
 - soit en bois naturel.
- §3 Les menuiseries (châssis, portes, fenêtres, volets) d'aspect métallisé ne sont pas autorisées.
- §4 Les volets à caisson extérieur apparent ne sont pas autorisés.

7. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

7.1. VOIRIES - PARKING

- §1 Si des emplacements de stationnement sont créés sur le domaine privé, ils font partie des abords du bâtiment et sont traités avec le même souci d'intégration paysagère que les bâtiments ; à cette fin, ces espaces font l'objet d'aménagements appropriés.
- §2 Les matériaux utilisés pour les voiries et les emplacements de stationnement des véhicules sont durables et adaptés à leur usage. Ils s'intègrent avec harmonie dans l'ensemble de l'aménagement des abords. L'utilisation de matériaux non étanches, pour le revêtement du sol, est toujours préférable.
- §3 Si un garage est implanté dans une construction annexe existant avant l'entrée en vigueur du présent RCU, le chemin d'accès présente les mêmes caractéristiques d'intégration que les emplacements de stationnement.

7.2. REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL

- §1 En cas de construction, transformation ou rénovation d'un rez-de-chaussée commercial, un accès aux étages, indépendant de la surface commerciale, doit obligatoirement être assuré en vue de garantir la bonne utilisation des étages à des fins de logement.
- §2 En cas d'aménagement, de transformation ou de rénovation d'un rez-de-chaussée commercial, l'architecture de la totalité de la hauteur de la façade à rue doit être prise en compte pour la réalisation de la composition architecturale du rez-de-chaussée en vue d'éviter de créer une rupture architecturale entre le rez et les étages mais bien pour recréer une harmonie générale de l'ensemble de la façade. Dans le même esprit, en vue de créer ou de conserver des ensembles harmonieux, il y a lieu de tenir compte des immeubles voisins.
- §3 Dans le cadre de l'aménagement, de la transformation ou de la rénovation pour une destination commerciale du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux doivent être maintenus ou remplacés par un élément architectonique susceptible de conserver ou de rendre à la façade du bâtiment transformé son caractère de verticalité. Là où ces trumeaux ont été enlevés antérieurement à la mise en application du présent règlement, une reconstruction peut être imposée lors d'une transformation ultérieure.
- §4 Les trumeaux des étages, là où ils sont restés intacts, indiquent le rythme pour la construction des trumeaux au rez-de-chaussée. Ceux-ci sont établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux des étages, la vitrine peut éventuellement être établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble.
- §5 Les rez-de-chaussée commerciaux doivent être aménagés afin d'en permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite.

7.3. INTÉGRATION DES ENSEIGNES

- §1 En cas de construction, transformation ou rénovation d'un rez-de-chaussée commercial, les enseignes, inscriptions, peintures, bannes ou tentes solaires, marquises et décorations à caractère commercial, à apposer sur les façades des immeubles, sont obligatoirement intégrées dans les projets présentés par les architectes dans le cadre de la demande du permis d'urbanisme.
- §2 Pour être autorisés, ces éléments doivent s'inscrire avec discrétion dans l'harmonie générale de l'ensemble de la façade à rue de l'immeuble concerné. Les enseignes ne sont pas admises sur les pignons, ni sur les murs de clôture, ni sur les toitures et balcons.
- §3 Les dispositifs de publicité ne sont pas admis dans l'aire centrale.
- §4 Il ne peut être autorisé de placer des enseignes sur les façades de l'aire centrale sauf lorsque ces dispositifs sont constitués de lettres à claire voie et de préférence sans panneau de fond.

7.4. ZONES DE COURS ET JARDINS

- §1 Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est défini par un plan vertical fictif, situé à la limite arrière de la zone capable des volumes principaux et secondaires.
- §2 A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à l'exception des volumes annexes.
- §3 La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée sans augmentation de volume, ni modification de l'emprise au sol. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il peut être imposé de garnir de plantations l'emplacement ainsi dégagé.
- §4 A l'exception des parkings souterrains, les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre en dehors de l'emprise des constructions existant hors sol.

7.5. CLÔTURES

Les clôtures font partie des abords du bâtiment et sont traitées avec le même souci d'intégration paysagère que les bâtiments, voiries et emplacements de stationnement. Elles sont constituées exclusivement d'une haie vive d'essences feuillues régionales et taillées. Elles sont renforcées en cas de besoin par des fils doux métalliques fixés sur des piquets. Les clôtures peuvent être constituées de murs à front de rue.

7.6. PLANTATIONS

- §1 Le maximum de surface non occupée par les bâtiments est planté ou engazonné. L'ensemble des espaces ainsi aménagés est régulièrement entretenu.
- §2 Les espaces verts et les abords sont toujours aménagés à l'aide d'essences locales en vue de former des ensembles homogènes et en équilibre avec l'architecture des bâtiments et les lignes de force du paysage local.