

Les options d'aménagement et les prescriptions urbanistiques sont complétées par les prescriptions reprises au permis d'urbanisation

Vu et approuvé par le Collège communal **SOUS RESERVE DU RESPECT**
En séance du **06 JAN. 2017** **DES REMARQUES EMISES**
DANS LE PERMIS

Par Ordonnance,
La Directrice générale f.f.
Catelina VANNUNEN

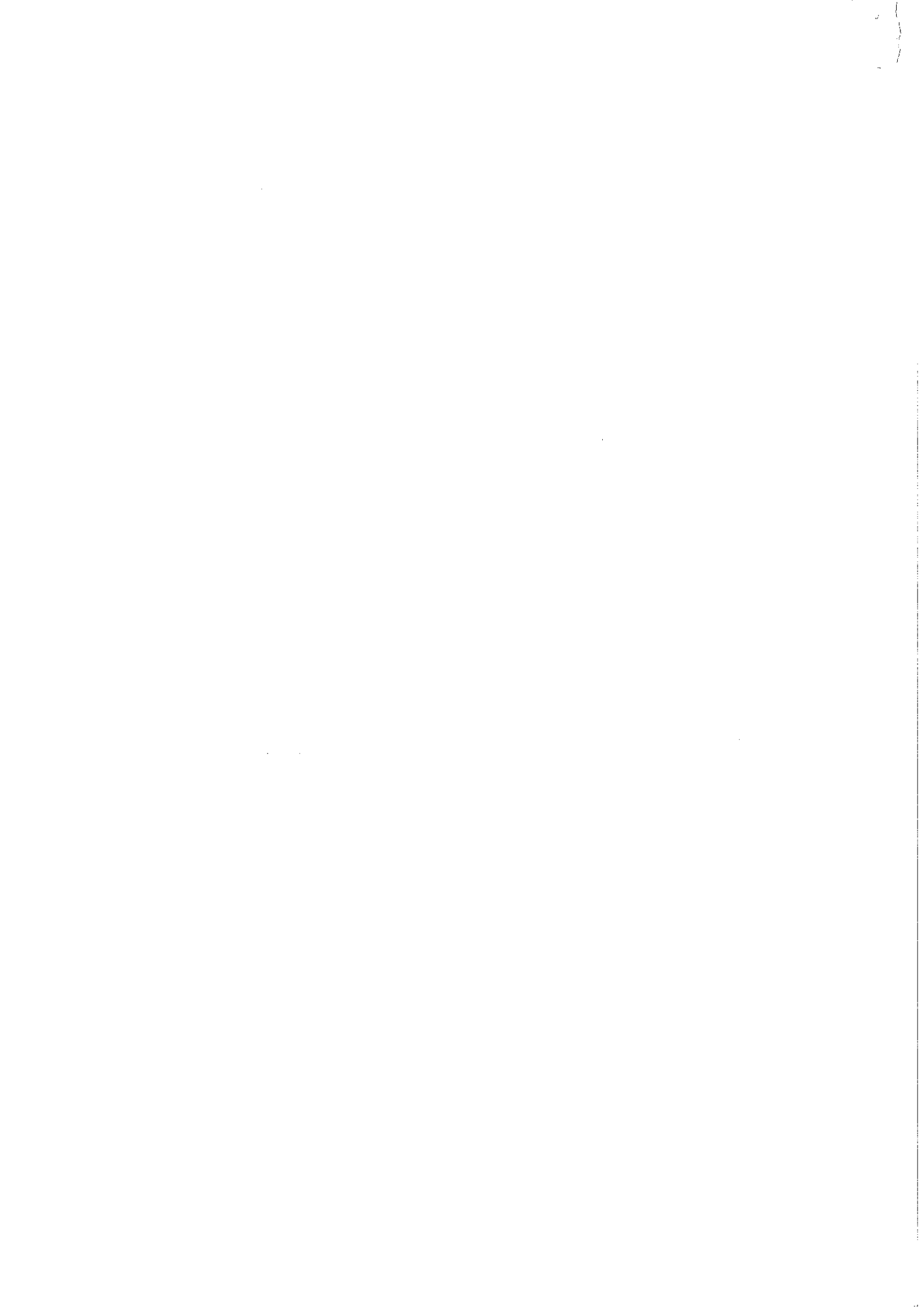
Le Deuxième Echevin,
Bourgmestre faisant fonction,
Anne MASSON



PARTIE 2. OPTIONS D'AMENAGEMENT

VALEUR REGLEMENTAIRE

P2. Schéma d'intentions (1:2.500^{ème})



2.1. Orientation générale

a. Volonté urbanistique communale

Elle est sans équivoque :

Préserver le caractère vert et aéré du quartier résidentiel existant.

► **Eviter une parcellisation importante**

- qui détruirait l'harmonie générale,
- qui porterait atteinte au caractère forestier,
- qui diversifierait trop profondément la population résidente, d'autant que d'autres zones, plus urbaines et équipées, sont mieux adaptées à ces différents enjeux, liés à une densification plus importante.

► Conserver le type de **végétation naturelle, caractéristique des milieux forestiers.**

b. ► Rôle du Périmètre du projet ?

• **Enjeux de l'urbanisation / Réflexes urbanistiques initiaux**

1. **Répondre aux besoins actuels et futurs en logement**

dont la tendance vers une taille de parcelle plus modérée est avérée.

2. **Maîtriser la densification en cohérence avec le quartier existant**

3. **Proposer un « bien-vivre ensemble »**

4. **Concilier l'urbanisation avec le milieu forestier**

c. Moyens et effets attendus

• **Moyens d'urbanisation**

- **Utiliser l'existant**, le bâti en excellent état et l'allée de desserte, **comme 1^{er} canevas d'urbanisation**, par rapport auquel deux emprises d'urbanisation se déterminent
 - . l'une, au long de la rue d'Angoussart,
 - . l'autre, très profonde, vers la rue du Bois de Beumont.
- **Associer typologiquement les lots les plus proches du bâti existant, pour créer un « ensemble architectural » affirmé**, autour d'une zone d'accès collectif structurante, dont les plantations et les bâtisses annexes de garage, groupées et similaires entre les lots, renforcent l'unité.
- Exploiter la profondeur d'emprise vers la rue du Bois de Beumont pour **« autonomiser » les lots supplémentaires et y permettre la créativité architecturale.**
- **Respecter le caractère forestier et instituer des marges périphériques de végétation naturelle renforcée**
 - . pour intimiser les nouveaux lots les uns par rapport aux autres, et vis-à-vis de l'extérieur et des parcelles périphériques (lotissement existant),
 - . pour établir les jardins en zones-relais écologiques.

Cette disposition conduit à scinder la zone de cours et jardins

- . en une **sous-zone de jardin aménagée pour l'agrément**,
- . ET en une **sous-zone de jardin forestier**, avec contraintes de plantation et de gestion et allègement sensible de l'intervention humaine, qui pourrait présenter des avantages non négligeables :

- réduction sensible des coûts d'entretien,
- intégration éco-paysagère du projet dans son contexte,

- ▶ compensation des aires arborées « perdues » par le fait de l'urbanisation.

- **Renforcer encore l'accueil faunistique**

- . par la préservation active de la végétation existante,
- . par le choix d'essences et de type de plantation prescrits (zone refuge, haie réservoir de biodiversité...),
- . par le placement de petites infrastructures d'accueil et nichoirs divers.

- **Opportunité de rencontrer le Développement Durable**

Les enjeux d'urbanisation, gérant les points faibles et exploitant les points forts, amorcent une proposition urbanistique qui respecte directement **plusieurs objectifs du développement durable** :

- *au point de vue social*,
favoriser une vie épanouie, au niveau personnel et social, dans un quartier de qualité et permettant l'ancrage par la relation de voisinage et interpersonnelle,
- *au point de vue environnemental*,
. **respecter le cadre paysager et forestier**,
. **concilier urbanisation et nature**.

Lié à sa localisation, **l'affectation exclusivement résidentielle est seule envisageable et l'objectif économique ne peut pas être rencontré**³⁸.

- **Précautions**

En termes de précautions de base, il s'agira de

- de **SUSCITER UNE HARMONIE BÂTIE globale**,
- **MAIS d'ÉVITER LA MONOTONIE**, ici, en autorisant et favorisant les démarcations architecturales et, là, en encourageant la créativité : des **prescriptions différenciées** doivent être déterminées,
- d'**imposer la distinction ENTRE ZONES NATURELLE ET NON NATURELLE du site**,
- de **favoriser et gérer les RELATIONS DE BON VOISINAGE** entre zones collectives (accès et équipement) et les zones strictement privées (zone de recul des logements) : **des dispositions claires par acte notarial de base doivent être entendues et admises comme une préalable à la domiciliation résidentielle dans le périmètre urbanisé**.

d. Composition générale résultante

Eu égard à la superficie et à la profondeur de la parcelle initiale, la composition générale s'établit comme suit :

1. Un lot est créé au Nord du périmètre, au long de la rue du Bois de Beumont.

▶ **rue du Bois de Beumont, . 1 lot**

2. Trois lots au long de l'accès existant (dont 1 lot maison existante) + un lot de fond en prolongement de cet accès est créé au cœur du périmètre, évitant le maintien de parcelles trop importantes.

▶ **rue d'Angoussart, . 4 lots**

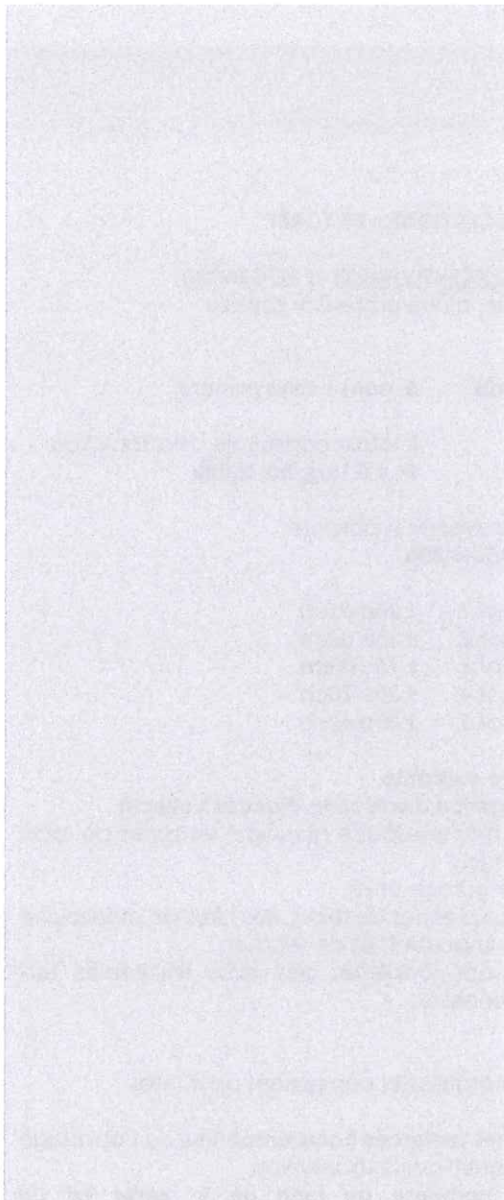
1 lot avec maison existante
2 lots à front de rue d'Angoussart,
très harmonisés au précédent
1 lot de fond

3. L'accès à l'habitation existante, parfaitement situé en termes de distribution des lots, est

- **maintenu**, en accès privé collectif, donnant accès aux Lots 1. à 3. et à leurs garages/car-ports et à la zone de recul du Lot 4. du fond,

³⁸

cf. ci-avant 1.1. Analyse et conclusions intermédiaires de la situation de fait & 1.5. Conclusions AFOM.



- **poursuivi**
 - . **d'une aire de manœuvre suffisante les véhicules plus importants de services et de secours, à laquelle participent les zones de recul privées,**
 - . **+ dans son prolongement strictement privé en zone de recul du Lot 4., d'une seconde aire de manœuvre**
 - . Desquelles les Permis d'Urbanisme démontreront que leurs aménagements n'enfreignent pas le bon fonctionnement,
 - **composé de façon à garantir l'harmonisation de composition des nouveaux lots à celle de l'habitation existante et de façon coordonnée entre les abords privés des bâtisses.**
4. AINSI établies avec une réelle ampleur de leurs abords, les parcelles
- a. **« s'intimisent »**
 - . **les unes par rapport aux autres**, en exploitant, pour ce faire, des **marges de plantation compensatoire**,
 - . **et par rapport aux alentours et en particulier aux jardins du lotissement sur le flanc Est du périmètre, en créant une haie-écran** d'essences variées, sur une emprise supérieure et en plusieurs strates et niveaux de hauteur, induisant, par ces spécificités-mêmes un effet direct de **« réservoir de biodiversité »** : en ce sens, leur essences peuvent être également choisies de façon précise pour en assurer le plus grand effet,
 - b. **se ménagent, dès lors, une certaine liberté de composition entre lots, pour le front de la rue du Bois de Beumont et pour le lot de fond**, tandis que le maintien de l'allée et de l'habitation existantes, côté Angoussart, imposent une composition harmonieuse, et plus favorablement d'une même typologie architecturale, entre les trois premiers lots du périmètre regroupés autour d'une aire de distribution de garages.
5. Un **« chemin de câbles »** et canalisations des différents réseaux, **clairement établi, borde de flanc Est du périmètre** sur une assiette en accessibilité permanente et en emprise suffisante, assurée par une **sous-zone non aedificandi herbeuse en zone de cours et jardins** au long de la haie d'intimité par rapport au lotissement existant et participant à sa richesse écologique et celle des jardins d'agrément et forestiers (cf. ci-avant).

2.2. Options urbanistiques

a. Parti général du projet

b. Options en matière d'affectation

« Périmètre du projet »

= **UN ENSEMBLE BÂTI EN « CLAIRIÈRE » DE FORÊT**

• **Affectation bâtie** ciblant **EXCLUSIVEMENT LE LOGEMENT**, à l'exclusion, éventuelle, d'une profession libérale ou d'un bureau privé.

• **Nombre total de logements** 5, dont 1 déjà existant

• **Densité résultante** S totale cadastrale, 1ha 15a 65ca
► = **6,1log/ha, faible**

• **Superficie parcellaire** moyenne supérieure
15a à 30a

AINSI, à titre indicatif³⁹

Lot 1.	± 24a 05ca
Lot 2.	± 15a 00ca
Lot 3.	± 15a 83ca
Lot 4.	± 30a 20ca
Lot 5.	± 23a 42ca

+ À partir du tracé de l'allée existante, aménagement et prolongation d'une zone d'accès collectif

- structurant en un même espace paysager les zones de recul des lots qu'elle longe,
- gérant les aires de garage privé,
- ménageant, avec les zones de recul, des aires de manœuvre des véhicules plus importants et de secours,
- tout en offrant, par là-même, des aires favorables aux relations interpersonnelles.

+ Jardins

en sous-zones clairement établies et composées pour telles

- **d'agrément,**
- **forestière**, en **écrans renforcés compensatoires** de l'abattage d'arbres majeurs induit par l'urbanisation,
- **non aedificandi herbeuse au long de la limite Est du périmètre**, assiette dégagée du « chemin de câbles » (cf. ci-dessous).

+ Desserte des impétrants via des infrastructures collectives

cf. ci-après, i. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques.

³⁹ Superficies informatisées et selon le Plan masse.

c. Options relatives à l'urbanisme

- **Gabarit** R + 1 à 1,5 + T = gabarits proches
- **Typologie bâtie « composée » entre**
 - **1 « ensemble architectural »** (3 lots, dont l'existant),
 - **2 lots plus autonomes**, permettant l'éventuelle créativité,
 - **ET la zone d'accès privé « unifiante »** (allée et prolongement).
- **Logement/Habitat sous forme de VILLAS UNIFAMILIALES, ISOLÉES À JUMELÉES** (éventuellement 2 mitoyennes rue d'Angoussart) caractérisées par un jeu de bâtis
 - **en milieu forestier,**
 - **marquant l'ordonnement autour d'un lieu commun d'accès (Lots 1. à 4.) et/ou d'une zone de recul (Lots 1. à 5.),**
 - . par l'aménagement végétal des abords,
 - . par l'implantation bâtie (cf. ci-dessous),
 - . par la résonnance des couleurs et des matériaux d'élévation et de toiture.
- **Implantation bâtie**
 - **composée**
 - . pour les Lots 2. & 3., à partir du lot 1. et de la zone d'accès collective établie sur l'allée existante,
 - . pour le Lot 4. à partir de la prolongation de la zone d'accès collectif,
 - . pour le Lot 5. au long de la rue du Bois de Beumont, en retrait sur le flanc Est du périmètre, pour ménager le « chemin de câbles » et l'intimité vis-à-vis du lotissement existant voisin par des plantations multi-rangs, la sous-zone auxiliaire d'habitat pour les Lots 1. à 4.,
 - . en concentrant toutefois l'urbanisation sur ce même flanc pour dégager la plus grande ampleur possible de l'autre côté, avec la meilleure orientation des jardins, similaire à celle du Lot 1.,
 - **en considérant les courbes de niveau** en pente douce,
 - **en exploitant l'orientation bio-climatique,**
 - **avec conservation maximale des arbres** et réservation d'une sous-zone compensatoire des arbres abattus,
 - **avec effet de percées paysagères ponctuelles**, établissant le lien entre la zone avant de recul et la zone arrière de jardin.

d. Options relatives à la mobilité, au stationnement

Le projet d'urbanisation **impose le stationnement complet et la manœuvre des véhicules de service (entretien, secours, livraison) en zone privée**, sauf événement ponctuel exceptionnel et, dès lors, soumis à autorisation communale :

- **1 « garage-2 voitures » obligatoire par logement,**
- **du stationnement pour véhicules supplémentaires du ménage et des visiteurs** en zone de recul ou en sous-zone auxiliaire d'habitat non construite, **sont obligatoirement établis dans des zones prévues à cet effet**, sous forme
 - . de car-ports et/ou garages, composés en relation avec l'aménagement des abords, y compris végétal,
 - . d'emplacements de stationnement intégrés, par leur encadrement (haies ou massifs de plantation) et, éventuellement, par la nature de leur recouvrement de sol (dalles gazon).
- **+ aires de manœuvre**, calibrées pour les véhicules importants et de secours (= normes pompiers R=11m), clairement identifiées au Plan de l'occupation projetée – P.3.3.
 - . à cheval sur l'accès privé collectif et les zones de recul des Lots 1. à 3.,
 - . en zone recul du Lot 5.
 - . desquelles les PU démontreront l'aménagement pour leur bon fonctionnement.

e. Options relatives au paysage• Compte tenu du contexte, **l'intégration de la volumétrie bâtie en « paysage global » est imposée**

- **toitures de teinte sombre**, moins visible, certainement en milieu forestier et favorisant l'intégration des panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques,
- **composition bâtie**
 - POUR RAPPEL⁴⁰: implantation guidée par l'existant et concordance de référence typologique,
 - précédée d'une **zone de recul commune**,
- associée à la conservation d'arbres existants, à la plantation d'arbres d'essences indigènes et rurales et à la composition végétale des abords.

• Recours à des éléments, à des essences et à des compositions instituant une **ambiance forestière**.• **Imposition**

- d'un « ensemble architectural » traditionnel des lots 1., 2., 3.,
- de marges d'autonomisation aux abords des lots 4. & 5. potentiellement plus créatifs,
- d'un plan d'aménagement global de la zone d'accès collectif, unifiante et structurante.

• **Réalisation d'une haie-écran** sur le flanc Est

- entre le périmètre et le lotissement existant,
- entre les lotissements et le « chemin de câbles » en sous-zone non aedificandi et herbeuse dans la zone de cours et jardin,

intimisant les propriétés tout en appuyant la composition forestière.

f. Options relatives aux espaces verts

La **palette végétale** doit être strictement **indigène et forestière en tous points du projet**, avec sensibilisation au choix d'essences et aux modalités de plantation à effet de « relais écologique » potentiel : à ce titre, les plantations de la zone Natura 2000 proche sont référentes.

• **+ Maintien maximal des arbres existants**,

en veillant néanmoins

- à assurer le maximum de confort lumineux aux habitations,
- tout en compensant les suppressions par une replantation ou par une densification basse de superficie égale à l'emprise en couronne soustraite.

• **+ Clôtures**

d'une façon générale,

- en haies mellifères et avifaunes,

entre « lotissements »

et particulièrement sur le flanc Est du périmètre

- en haies bocagères-refuge ou réservoirs de biodiversité (emprise en plusieurs rangs et niveaux, essences variées),
- dont les conifères sont majoritairement bannis, à l'exclusion de certains sujets existants ou diversifiant ponctuellement la palette du point de vue écologique.

• **+ Abords bâtis**, zone privée d'accès, de recul et de cours et jardins

- PARTOUT, essences mellifères et avifaunes,
- en sous-zone de jardin forestier, à proximité des aires latérales de parcelle,
- composition obligatoire en strates-écrans de hauteurs différentes, avec espèces marcescentes⁴¹, au front Est du périmètre et encouragée, d'une façon générale.

⁴⁰ cf. ci-avant *Partie 2. Options d'aménagement, 2.1. Orientation générale*. • *Précautions*.

⁴¹ La marcescence caractérise l'état d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant la saison de repos végétatif, ces feuilles ne tombant que lors de la repousse des nouvelles.

NON REGLEMENTAIRE

g. Options relatives
à l'équipement de quartier

- + **Talus à rue**, boisé
 - assurant l'intimité et privée,
 - atténuant la rupture écologique de la rue d'Angoussart vis-à-vis de la zone Natura 2000, en assurant un rôle de refuge et de canalisation de la petite faune,
 - à compléter d'une végétation basse et touffue,
 - et à associer à des clôtures avec des percées de passage pour la petite faune.

+ **PROPOSITION soumise à la volonté communale**
 ► **une aire de GUIDANCE ET D'ACCUEIL FAUNISTIQUE**

En avant-plan de la zone d'enceinte du périmètre, côté voirie sur l'accotement public, **la commune POURRAIT** au long de la rue d'Angoussart

- implanter longitudinalement des haies et massifs bas⁴² afin de constituer des couloirs de guidance difficilement franchissables par la petite faune, jusqu'à des échappées sécurisées, transversales, vers les jardins privés et à rue,
- à, éventuellement, associer à un marquage (peinture) à rue identifiant une ou plusieurs travées et destiné à attirer l'attention des usagers motorisés, pouvant encore être complété de petits réflecteurs du type « yeux de chat », et d'un panneau de signalisation.

h. Options relatives
à l'économie d'énergie
et des ressources

L'équipement de quartier consiste en des **infrastructures collectives EXCLUSIVEMENT PRIVÉES** :

- **accès privé collectif + aire de manœuvre des gros véhicules et des véhicules de secours,**
- **cabines communes et leurs abords**, pour les compteurs des réseaux impétrants, avec « chemin de câbles » parcourant les différents fonds privés non collectifs + également cf. ci-après *Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques*,
- **aire commune aux Lots 1. à 4. au niveau de l'entrée de l'accès privé collectif** : dépôt des poubelles et boîte aux lettres commune,
- + éventuellement, **locaux auxiliaires complémentaires au parcage privé en sous-zone auxiliaire (d'habitat)** : compost, vélos....

- **Densité et compacité** du bâti, imposée éventuellement jumelage des lots à front de la rue d'Angoussart.
- **Apports naturels à privilégier** (lumière, eau, air...).
- **Consommation réduite des ressources**
 - **PEB basse-énergie = performance minimale imposée,**
 - **Chauffage** : gaz basse condensation, bois, électrique, géothermie, pompe à chaleur⁴³ à l'exclusion du mazout,
 - **Citernes d'eau de pluie** :
 - . **Objectifs** : limiter le rejet à l'égout et utiliser ses eaux,
 - . **1 obligatoire / log** utilisation domestique « eaux grises » **10.000l min**
 - . calculée proportionnellement à la superficie de toiture, coefficient de ruissellement moyen 0,5, pluie déterminante : 200 l/ha/sec pendant 20min, note de calcul à fournir au moment du Permis d'Urbanisme⁴⁴,

⁴² Essences cf. *ARTICLE 8.*, néanmoins plus majoritairement composées de graminées et espèces non ligneuses, plus favorables au refuge de la petite faune.

⁴³ Le dossier souligne la possibilité d'exploiter le terrassement de la zone de recul commune pour, éventuellement, réaliser des circuits individuels de géothermie.

⁴⁴ Demande du Service des Travaux de la commune de Wavre.

i. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

. avec réserve tempo de capacité de retenue suffisante pour éviter la surcharge du réseau d'égout par orage,
 . + **possibilité d'infiltration dans le sol à vérifier lors de chaque Permis d'Urbanisme et à obligatoirement appliquer en cas de résultat positif,**

- **panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques.**
- **Chantier propre** (gestion des déchets).
- Dans toute la mesure du possible, choix de **matériaux de construction « durables »**.
- **Tri des déchets responsable par les futurs occupants⁴⁵** : emplacement de regroupement à rue.

L'égouttage est unitaire :

- raccord direct à la rue Bois de Beumont pour le Lot.5,
- raccord à la rue d'Angoussart via la canalisation existante sous l'allée pour les Lots 1. à 4.

Concernant les réseaux d'impétrants, liées à leurs localisations et puissances, **les options sont précises et contraignantes⁴⁶** :

- **cabines communes en co-proprétés des lots**
 - **rue du Bois de Beumont**
électricité et télécom. pour tous les lots, réseaux plus capacitaires⁴⁷ qu'à la rue d'Angoussart,
 - **rue d'Angoussart**
gaz pour Lots 1. 4. & 5.
 (Lots 2. & 3. Directement raccordés à rue d'Angoussart),
 ► réseau à prolonger sur toute la longueur du périmètre
 - **eau** pour Lots 1. à 4.
 (Lot 5. raccordé à rue du Bois de Beumont)
 ► redevance conduite mère à payer pour toute la longueur du périmètre, même si la voirie est équipée car desserte de plusieurs lots,
- **+ « chemin de câbles »** et des canalisations des différents réseaux) pour distribuer en peigne des lots, entre rues du Bois de Beumont et d'Angoussart, au long de la limite Est du périmètre.

De manière générale, les raccordements et les travaux en voirie se feront selon les précisions techniques communiquées par l'administration communale et les régies, au moment des Permis d'Urbanisme.

ENFIN, l'administration communale de Wavre demande, afin de ne pas hypothéquer la possibilité d'élargir les rues d'Angoussart et du Bois de Beumont (postérieur et éventuel), de respecter une réservation de 5m non aedificandi par rapport aux axes des voiries⁴⁸ :

cette réservation est indiquée au Plan de l'occupation projetée – P3.2. en surimpression des différentes zones et sous-zones.

⁴⁵ cf. ci-avant f. Options relatives à l'équipement du quartier.

⁴⁶ Réunion le 30/09/2014 avec les différents gestionnaires.

Visite de terrain le 21/01/2015 et mail récapitulatif le 22/01/2015 d'ORES.

Nouveaux contacts avec les différents gestionnaires 04/2016, en cours de procédure de la demande de PURB.

⁴⁷ Les réseaux d'électricité et télécommunication y ont été récemment modernisés.

⁴⁸ Suite au rapport technique sur le projet par le Service communal de voirie – 17.11.2015

Remarques préliminaires :

- les prescriptions concernent et portent sur le périmètre du PURB,
- chaque prescription porte un numéro d'ARTICLE, et la numérotation des ARTICLES est continue entre les prescriptions générales et les prescriptions par zone,
- les « POUR RAPPEL » font référence à des éléments déjà mentionnés dans le texte auxquels référence est faite à nouveau, pour faciliter la compréhension des prescriptions ou la recherche de la mention.

4.1. Prescriptions urbanistiques GÉNÉRALES**ARTICLE 1. PARTI GÉNÉRAL DE COMPOSITION**

Le parti général de composition vise l'intégration du périmètre d'urbanisation au contexte de la périphérie résidentielle de Bierges, et, plus particulièrement, au contexte boisé parsemé de moyennes à grandes villas des rues du Bois de Beumont et d'Angoussart, en adoptant une démarche durable : performance énergétique, économie des ressources, rapports interpersonnels.

cf. ci-avant 2.2. Options urbanistiques. en résumé,

1. **L'aménagement vise la création d'un « parc forestier habité », où les habitations et leurs abords créent un effet de « clairière » : les arbres existants doivent être maintenus**, dans toute la mesure du possible. Sont dès lors obligatoires et font partie intégrante du Permis d'Urbanisme :
 - un **levé précis des plantations initiales avant travaux**
 - emplacement, diamètre du tronc et de la couronne, essence,
 - délimitation précise de la zone d'abattage,
 - marquage des sujets mentionnés au plan,
 - un **plan de plantation compensatoire** dans une superficie équivalente au port-couronné de chaque arbre majeur (plus de 30 ans) abattu, à réaliser sur la périphérie de chaque lot, par renforcement de la végétation basse et rampante en massif.
2. Ces plantations compensatoires s'établissent majoritairement en **marges périphériques** des nouveaux lots, pour « intimiser » et « autonomiser » les parcelles, tout en créant un contexte d'accueil faunistique plus favorable à l'écart des zones artificialisées et de bâtisse principalement.
3. Deux caractéristiques du périmètre conduisent à dispositions particulières
 - à la faveur de l'importance de la superficie initiale et du contexte forestier d'intimité, **une certaine liberté de composition architecturale est laissée dans les lots les plus autonomes**, à savoir, les lots 4. & 5.,
 - tandis que l'existence d'une villa en bon état, et maintenue par le projet, impose une composition en « **ensemble architectural et paysager** » **autour du bâti existant**,
4. Une **aire de desserte commune structurant la parcellisation du périmètre**, en tracé et en plantation, doit être conçue en suivant strictement le Plan de l'occupation projetée : **unifiante**, elle associe l'ensemble en un tout global et favorise aussi
 - son bon fonctionnement utilitaire et sécuritaire (manœuvre aisée des véhicules importants et de secours), en coordination avec les zones de recul,
 - les relations de bon voisinage et le jeu sécurisé des enfants.
5. **+ L'administration communale de Wavre demande**, afin de ne pas hypothéquer la possibilité d'élargir les rues d'Angoussart et du Bois de Beumont (postérieur et éventuel), **de respecter une réservation de 5m non aedificandi par rapport aux axes des voiries : celle-ci est indiquée au Plan de l'occupation projetée – P3.2. en surimpression des différentes zones et sous-zones.**

► **5 harmoniques de cohérence** sont imposés pour garantir le fonctionnement et soutenir l'image globale résultante des options d'urbanisation, après urbanisation. Leurs principes sont définis ci-après et certaines dispositions sont précisées aux prescriptions urbanistiques particulières par zone.

Harmonique 1.**« Composition en parc forestier »**

- **Allée existante maintenue**, composition en « clos »
- **Cour et jardins en clairière**, où l'orientation est privilégiée
- **Marges compensatoires**, avec essences forestières exclusivement

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
4.1. Prescriptions urbanistiques GÉNÉRALES

- ▶ **À chaque Permis d'Urbanisme est exigé,**
- un relevé quantitatif des arbres existants abattus et **un plan compensatoire de plantations,**
- **pour les Lots 1. à 4.**
 - . **un plan commun d'aménagement de la zone d'accès privé et de la sous-zone auxiliaire,**
 - . **un plan commun d'aménagement des zones de recul** coordonné à l'aménagement de la zone d'accès privé et de la sous-zone auxiliaire, démontrant notamment que leurs aménagements n'enfreignent pas le bon fonctionnement des aires de manœuvre pour les gros véhicules et les véhicules de secours,
- **pour les lots 1. à 3.,**
la démonstration de l'intégration de chaque bâti à l'« ensemble architectural » à constituer.

Harmonique 2.**Typologie architecturale « intégrative »**

- **Densité faible max 5 lots, 5 log**
sur 1,1594ha, soit 4,31 logements/ha,
- **Architecture traditionnelle**
 - . **lot 1. existant ▶ lots 2. & 3.,**
 - . en implantation isolée,
 - . éventuellement jumelée, à front d'Angoussart,
 - . toiture à double pente,
 - . détails contemporains autorisés,
- **Architecture créative/conceptuelle**
 - . **non imposée, mais autorisée, aux lots 4. & 5., autonomes,**
 - . fusion au contexte forestier,
 - . pas d'imposition de formes, de pentes, de matériaux,
 - . seule obligatoire, gabarit max en termes de niveaux et hauteur sous faite
- **PARTOUT**
 - . hauteur sous faite max. 13,6m,
 - . 3 niveaux hors sol max. toiture incluse
= gabarit R + 1 + T traditionnel.

Harmonique 3.**Couleur de toiture « unifiée » sur l'ensemble du périmètre d'urbanisation**

- anthracite à noire,
- moins voyante et mieux intégrée au milieu forestier,
- favorisant l'intégration de panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques.

Harmonique 4.**Palette chromatique des matériaux**

- harmonisant les couleurs aux lots 1., 2., 3.
 - . certainement avéré en façade,
 - . dans une certaine mesure, en menuiseries extérieures,
 - . similitude stricte imposée aux garages,
- intégrant les couleurs et matières au contexte forestier au lot 4.

Harmonique 5.**▶ Composition et palette végétale globale – ARTICLE 8. Plantations, définissant :**

- **Liste optionnelle d'essences** pour le boisement des parcelles et des marges compensatoires, prenant pour référence la végétation de la zone Natura 2000
- **Palettes imposées pour les éléments ou aires garantissant l'image globale du « parc forestier »**
 - . pour les haies parcellaires séparatives : elles sont toutes semblables,
 - . pour les parterres de la zone d'accès privé collectif : sans être partout rigoureusement similaires, elles sont conçues dans un même plan de composition,
 - . pour la haie-écran bordant le « chemin de câbles », au long du flanc Est du périmètre.

ARTICLE 2. DÉFINITIONS⁴⁹**« Alignement »**

limite séparative entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines

« Composition urbanistique »

démarche de conception architecturale étroitement associée à celle de conception spatiale des abords bâtis, privés et collectifs, conceptions elles-mêmes composées et coordonnées à l'espace public

« Dispositif publicitaire »

annonce destinée à faire connaître et/ou vanter un produit ou service et à inciter à y recourir

« Enseigne »

marque distinctive d'une maison de commerce et/ou de service

« Ensemble urbanistique paysager »

groupement de constructions composé en relation directe avec ses abords et avec des plantations proches structurantes, unitaire et identifiable, comme tel dans le paysage

« Front bâti »

groupe de bâtiments associés, définis ou non en « ensembles urbanistiques », composant la physionomie de l'espace-rue : lorsqu'il est défini, il détermine la limite avant de la zone de bâtisse et l'implantation obligatoire des volumes par rapport à l'alignement

« Parcage »

lieu de garage de véhicule résidentiel, strictement organisé dans des aires aménagées et réservées soit en zone de bâtisse, soit en zone de recul

« Volume principal »

toute construction constituant communément le volume le plus important

« Volume secondaire »

toute construction, attenante au volume principal ou articulée à celui-ci par un petit volume de transition et possédant nécessairement une façade à un niveau inférieur à celui du volume principal

« Volume annexe »

toute construction non attenante à un volume principal ou secondaire

« Zone de bâtisse »

partie du périmètre réservée à la construction de volumes principaux et secondaires

ARTICLE 3. PRÉVALENCE DES DOCUMENTS**3.1. Prescriptions et documents graphiques**

Les présentes prescriptions littérales complètent les indications graphiques du plan.

En cas de contradiction, les indications du plan priment sur les prescriptions urbanistiques.

La contenance précise des zones et sous-zones définies au Plan de l'occupation projetée du Permis d'Urbanisation – P3.2. ne peut résulter que d'un plan de mesurage.

3.2. Prescriptions générales, prescriptions particulières par zone et par sous-zone

Les prescriptions générales s'appliquent avec les prescriptions particulières. Toutes appliquent la philosophie et concrétisent les options d'aménagement définies précédemment⁵⁰.

En cas de contradiction, les prescriptions particulières priment.

Les prescriptions urbanistiques s'articulent en parties successives qui, partant de notions tout à fait générales, affinent de plus en plus sensiblement la perception de détails particuliers.

⁴⁹ Par facilité d'usage, les définitions sont énoncées ici par ordre alphabétique.

⁵⁰ cf. PARTIE 2. Options d'aménagement.

ARTICLE 4. LÉGISLATION

Notons que, selon l'Art. 91 du CWATUPE, « le permis d'urbanisation [...] dispense la commune de toute autre formalité légale en matière d'alignement particulier » – Décret du 30 avril 2009, art. 49).

L'emprise des lots est donnée à titre indicatif par le projet et sera précisée par plan de bornage lors des demandes de Permis d'Urbanisme.

ARTICLE 5. DOMAINE PUBLIC

Le périmètre d'urbanisation est bordé par les rues d'Angoussart et du Bois de Beumont.

Il ne comprend lui-même **aucune zone en domaine public** : aucune cession d'emprise n'est donc à considérer.

ARTICLE 6. ESPACE PRIVÉ

L'ensemble du périmètre d'urbanisation fait partie du domaine privé⁵¹.

En zone d'habitat au Plan de Secteur, il comprend

- la **zone de bâtisse – ARTICLE 16.**,
sous-zone d'habitat unifamilial
sous-zone auxiliaire (d'habitat)
- la **zone de recul – ARTICLE 17.**,
- la **zone de cours et jardins – ARTICLE 18.**
sous-zone de jardin d'agrément
sous-zone de jardin forestier compensatoire
sous-zone de jardin non œdificandi herbeuse
- la **zone d'accès privé collectif – ARTICLE 19.**
- la **zone d'équipement privé collectif – ARTICLE 20.**

ARTICLE 7. DISPOSITIF D'ENCEINTE DES LOTS

Le dispositif d'enceinte des lots, des zones et des sous-zones est implanté

- **à front d'espace public (voiries) ou de l'espace privé collectif**
 - . sur l'alignement même, l'axe du dispositif étant établi en retrait toujours suffisant pour établir sa **totalité, plantations comprises, sur fonds privé** et hors accotement public,
 - . OU dans le plan du front de bâtisse,
 - . OU en retrait, suivant la composition spécifique de la zone de recul.
- **latéralement et en fond de parcelle**, sur la limite parcellaire et/ou mitoyenne.

A front de rue, il peut s'adjoindre un portail d'accès à la propriété privée. En ce cas,

- celui-ci est obligatoirement en retrait dans une emprise suffisante pour ménager le stationnement en attente à rue d'un véhicule particulier (5,5m min), sans enfreindre la circulation sur la voirie publique,
- s'il est destiné à rester fermé en permanence, il est doté d'un système d'ouverture automatique, télécommandée, avec préférentiellement une caméra de surveillance.

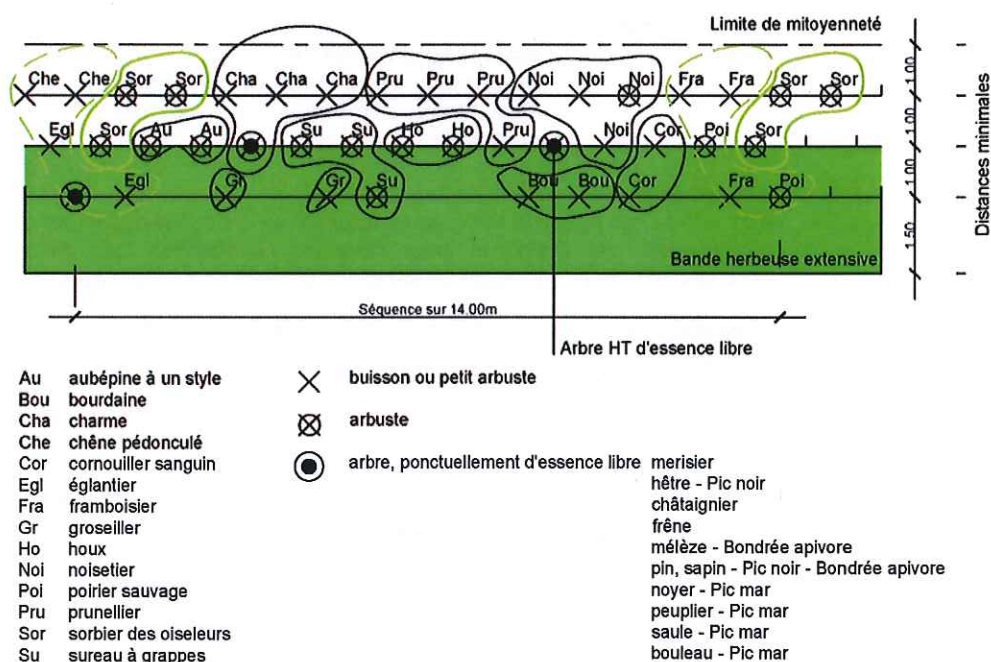
A front de la rue d'Angoussart, **le dispositif d'enceinte PEUT, selon la volonté communale**, être doublé, côté rue, de plantations d'accueil et de guidance faunistique renforcées, associées à un marquage à rue et éventuellement encore complété de petits réflecteurs type « yeux de chat » et d'un panneau de signalisation.

⁵¹ Tout ce qui ne fait pas partie du domaine public.

- II. pour les **terre-pleins**, sur des aires herbeuses ponctuées
- de massifs de **graminées et vivaces ponctuées de prairie fleurie mellifère**⁵⁸, comme par exemple, *Leucanthemum vulgare*, *Centaurea thuyllieri*, *Malva moschata*, *Oenothera biennis*, *Origanum vulgare*, *Trifolium pratense*, *Centaurea cyanus*, *Papaver rhoeas*, *Reseda luteola*, *Dipsacus fullonum*, *Borago officinalis*, *Leontodon hispidus* et *Daucus carota*,
 - de **bulbes de printemps et d'automne** pour compléter la floraison estivale.

+ EN RENFORCEMENT, le Permis d'Urbanisation détermine que

- III. la limite Est du périmètre est longée par une **haie-écran « réservoir de biodiversité »** de 2m de large, intimisant le périmètre et les fonds de jardin du lotissement voisin – **ARTICLE 20.**,



- IV. les habitations et leur jardin d'agrément sont « enveloppés » par la **sous-zone de jardin forestier compensatoire**, en écran vert, qui les « intimise » et les « autonomise » les unes par rapport aux autres – **ARTICLE 18.2.**,

Les essences de cette zone visent à reconstituer le **milieu le plus naturel et le plus spontané possible** et à compenser la perte d'arbres de plus de 30 ans abattus dans les zones et sous-zones urbanisées du périmètre. Pour se faire, le choix des plantations

- se référera
 - aux essences précisément abattues qu'il remplacera,
 - OU à défaut de les connaître OU dans la volonté de diversifier le milieu et favoriser l'accueil faunistique, à la **liste des plantations relevées⁵⁹ dans les biotopes, compris dans la zone Natura 2000 proche « Vallée de la Lasne »**: **hêtraies acidophiles atlantiques et neutroclines**, accompagnées de chêne sessile et pédonculé, de frêne et érable, de bourdaine, de houx, de néflier, de charme, de coudrier, de sureau noir, de groupes de l'anémone, du lamier jaune...
- dans l'objectif de constituer un écran-refuge autant qu'écran, veillera à établir **plusieurs strates de plantation, d'essences et de hauteurs différentes**, semblables à celles de la haie réservoir de biodiversité dont elle peut s'inspirer,
- pour appuyer la composition avec la sous-zone de jardin d'agrément, s'étoffera en bordure de **massifs de végétation basse et rampante, poursuivis d'une bande herbeuse extensive agrémentée de bulbes de printemps (primevères, jonquilles...) et d'automne et de semis de fleurs d'été (digitales...)**.

⁵⁸ Proposition ECOSEM – Floraison : mai à septembre.

⁵⁹ Source. biodiversite.wallonie.be, descriptions générales de biotopes.

c. *Essences interdites*

Sont totalement interdits, dans l'ensemble du périmètre :

- les essences résineuses en haie (thuya, if, sapin...),
- le laurier-cerise,
- les bambous traçants,
- les plantes invasives⁶⁰ telles que : balsamine de l'Himalaya, renouée du Japon, berce du Caucase... en se référant à la liste établie par la RW précédemment évoquée,
- **ET ÉGALEMENT**, le Robinier-Acacia rejeté en raison de sa toxicité pour les animaux et, en particulier, pour les chevaux nombreux aux alentours.

8.2. Implantation et délai de plantation

En termes d'implantation,

- **POUR RAPPEL,** **arbres existants maintenus**
levé et **plan compensatoire de plantations obligatoires** lors du PU
implantation et marquage sur le terrain
cf. ARTICLE 1.
- les Codes civil et rural, de même que le Règlement communal de police, en vigueur sont d'application,
- au moment du Permis d'Urbanisme, la commune peut imposer des plantations qui devront être maintenues, par exemple, pour favoriser l'intégration des différents volumes bâtis dont l'implantation et la typologie seront alors précisément déterminés et connus.

En termes de délai, d'une façon générale, les plantations sont réalisées au plus vite après l'achèvement du chantier de construction.

8.3. Entretien général

L'**entretien** doit être écologiquement raisonné :

- **après urbanisation, les arbres existants, ne peuvent être abattus que pour**
 - **des raisons impérieuses de sécurité,**
 - **impossibilité technique/scientifique de les conserver partiellement ou intégralement,****et moyennant leur remplacement par une plantation nouvelle de même essence ou par de nouvelles essences précédemment prescrites, pour maintenir au sein du périmètre des arbres de différentes générations,**
- **des éléments porteurs de biodiversité peuvent être maintenus**, sous réserve évidente d'une intégration qualitative des espaces : par exemple, zones herbeuses et de broussailles fauchées tardivement, arbre mort...
- **l'utilisation de produits pesticides et phytopharmaceutiques est interdite,**
- le remblayage est interdit autour des arbres préservés sur une aire correspondant à la projection au sol de la couronne non taillée de l'arbre.

DE PLUS,

- **une attention particulière doit être accordée**
 - **aux plantations les 2-3 premières années** qui suivent l'aménagement afin d'assurer leur reprise (arrosage suffisant, taille, surveillance phytosanitaire),
 - **à la préservation du pied des arbres des couteaux** de tondeuses et autres machines d'entretien sur les racines affleurant,
- la sensibilisation des habitants et des personnes chargées de l'entretien devrait être assurée, par séance d'information et/ou par article dans le bulletin communal.

ENFIN, l'entretien est à charge soit des privés, soit de la collectivité selon l'implantation des plantations. Comme, globalement pour la gestion des espaces collectifs⁶¹, la gestion des plantations collectives se fera en accord entre propriétaires : des dispositions claires par acte notarial de base doivent être entendues et admises comme un préalable à la domiciliation résidentielle, dans le périmètre urbanisé.

⁶⁰ Si elles apparaissent spontanément, elles doivent être immédiatement arrachées.

⁶¹ cf. ci-avant Partie 2. Options d'aménagement, 2.1. Orientation générale, c. Moyens et effets attendus, • Précautions.

ARTICLE 9. RELIEF ET NIVEAUX

De manière générale, dans un souci d'intégration au relief du terrain existant, **les constructions doivent être conçues et implantées en minimisant les modifications de sol et en suivant au mieux les courbes de niveaux.**

Ainsi

- **TOUTE MODIFICATION DE RELIEF EST SOUMISE A PERMIS D'URBANISME,**
- les modifications visent principalement à permettre
 - . l'ajustement du relief à l'avant et à l'arrière des constructions,
 - . l'aménagement d'une terrasse à l'abord des constructions,
 - . la réalisation des zones de recul, murs de soutènement, rampes et escaliers d'accès,
- **les terres des reliefs modifiés sont préférentiellement réutilisées sur place,** après s'être assuré qu'elles sont saines, leur excédent non réutilisable devant impérativement être évacué,
- par rapport au niveau du sol existant ou par rapport au niveau sol résultant du profilage des terres décidé et indiqué par Permis d'Urbanisme,
 - . **la différence de niveau est « récupérée » en pente douce ou par un muret de soutènement** construit dans les mêmes matériaux que ceux de la façade ou en gabion,
 - . les talus naturels, en remblais ou en déblais, présentent une inclinaison \leq à 30° et une hauteur \leq 0,5m,
- toute pente descendante depuis la voirie est strictement interdite,
- les **seuils d'entrée** du bâti sont 5 à 10cm dessus le niveau du terrain naturel ou de la voirie, avec une ou deux marches de transition admises.

EN PARTICULIER,

- le Plan de l'occupation projetée – P3.2. tient compte du muret de la rue du Bois Beumont existant au long du périmètre, qui doit préférentiellement être maintenu,
- la zone d'accès privé collectif impose des modifications de relief, qui doivent être justifiées et soumises à Permis d'Urbanisme.

Un **point de référence de positionnement et de niveau allométrique** sera établi sur le chantier et pendant toute sa durée afin de permettre le contrôle par l'autorité communale de la conformité de l'implantation et des niveaux aux cotes du Permis d'Urbanisme.

Le « niveau de référence » pour le calcul de la hauteur du bâti

- **des volumes principaux, est mesuré sur toute la longueur de la façade principale,** par rapport au terrain avant travaux,
- **des volumes secondaires et annexes, est mesuré sur toute la longueur de ses façades sous corniche.**

Leurs hauteurs sont précisées à l'ARTICLE 17. Zone de bâtisse, 17.4. Gabarits et volumétrie.

ARTICLE 10. PMR - PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Eu égard à l'affectation exclusivement privée du périmètre, les dispositions du règlement régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite⁶², ainsi que les prescriptions légales du CWATUPE ne sont pas d'application.

CEPENDANT, l'attention des concepteurs et aménageurs est demandée pour qu'une accessibilité aisée raisonnée soit accordée, cela peut être précieux à certains moments de la vie (âge, mais aussi poussettes ou accidents réduisant la mobilité ponctuellement ou plus durablement).

⁶² CWATUPE, Art. 414 et Art. 415.

ARTICLE 11. PARCAGE PRIVÉ⁶³**11.1. Parcage privé résidentiel**

Le parcage privé résidentiel est inclus à la demande de Permis d'Urbanisme :

- **minimum 2P/log,**
- il est implanté de façon variable selon la localisation du lot considéré :
 - soit en zone de bâtisse
 - **en sous-zone auxiliaire**, prévue à cet usage - **Lots 1., 2., 3., 4.**
 - à l'about de la zone d'accès privé collectif, et dans sa prolongation, au long de la zone de recul d'accès au Lot 4.,
 - dans l'emprise en implantation variable définie au Plan de l'occupation projetée – P3.2. et à préciser par le Permis d'Urbanisme,
 - **en car-ports ou en garages fermés,**
 - o préférentiellement groupés,
 - o et de toute façon coordonnés entre eux,
 - o en aménagement intégré dans la composition d'ensemble,
 - **et/ou en sous-zone d'habitat unifamilial - Lots 4. & 5.** directement dans le volume principal ou en volume secondaire intégré, soit en zone de recul en garage fermé ou car-port intégré - **Lot 5.**
 - il est équipé de prises de courant permettant le bricolage, l'entretien des véhicules ou le chargement de batterie de véhicules électriques,
 - il fait l'**objet d'un aménagement intégré** à la composition paysagère globale, architecturale, de voirie et végétale : les boxes de garage « non intégrés »⁶⁴ sont interdits.

11.2. Parcage familial complémentaire et des visiteurs

Lié à l'étroitesse de voirie et à la composition en clos collectif, le parcage familial complémentaire et des visiteurs doit être prévu en fonds privé et sera précisé à la demande de Permis d'Urbanisme :

- il est **implanté en zone de recul ou en sous-zone auxiliaire (d'habitat) non construite.**
- Recouvrement cf. *ARTICLE 16.2.* & *ARTICLE 17.*

ARTICLE 12. RACCORDS AUX IMPÉTRANTS**12.1. Egouttage**

L'**égouttage est unitaire** et s'effectuera par repiquage sur le réseau existant selon les modalités définies par l'administration communale, suivant les prescriptions de l'IBW⁶⁵ et de la législation en vigueur :

- **en raccord direct au réseau public rue du Bois de Beumont, pour le Lot 5.,**
- **en raccord au réseau public de la rue d'Angoussart via la canalisation existant sous l'allée d'accès,** -soit directement réutilisée sous réserve de contrôle du bon état et d'une section suffisante constante lors du Permis d'Urbanisme de viabilisation des parcelles, soit remplacée- **et prolongée jusqu'au Lot 4.**

Les eaux de pluie

- **de toiture sont récupérées en citerne**
 - **contenance 10.000 litres minimum** par logement et calculée en fonction de la superficie de toiture et de l'effet retard, coefficient de ruissellement moyen 0,5, pluie déterminante : 200 l/ha/sec pendant 20min, note de calcul à fournir au moment du Permis d'Urbanisme⁶⁶,
 - comprenant **deux niveaux de réserve de trop-plein**, de min 5m³, **avec ajoutage raccordé**
 - **à un puits d'infiltration dans le sol,** obligatoire SI la vérification d'infiltrabilité du sol réalisée lors des PU est positive
 - à l'égout public,
 - dotée d'un **dispositif obligatoire d'utilisation domestique en « eaux grises »** (filtrage et pompage), pour les eaux d'arrosage, de nettoyage, les chasses WC, les machines à laver...

⁶³ Cf. *ARTICLE 2. Définitions.*

⁶⁴ Sans relation forte avec la composition architecturale ou l'aménagement des abords.

⁶⁵ IBW – Intercommunale du Brabant wallon, gestionnaire du réseau public d'égout.

⁶⁶ Demande du Service des Travaux de la commune de Wavre.

- ces dispositions font intégralement partie du programme général d'habitat – ARTICLE 15. PROGRAMME GÉNÉRAL DE LA ZONE D'HABITAT- §6.,
- **de la zone d'accès privé seront ruisselées sur le/les bas-côtés drainants**, dotés au point bas d'un puits d'infiltration dans le sol sablonneux, si possible, ou amenées à l'égout, toujours précédé d'une fosse à hydrocarbures pour prévenir tout risque de pollution en cas d'accident.

Les eaux de cuisine transitent par un bac dégraisseur répondant aux dernières normes en vigueur, préalablement à leur évacuation au tout-à-l'égout public.

12.2. Réseaux de distribution

Suite à la consultation des différents gestionnaires, et liées aux localisations et puissances de réseaux, **les options sont précises et contraignantes**⁶⁷ :

- **Cabines communes en co-propriété des lots et accès aux réseaux**

Les cabines doivent être réalisées :

- dans les dimensions nécessaires et suffisantes pour abriter les différents compteurs,
- reprises au Plan de l'occupation projetée – P3.3. selon les informations fournies par les gestionnaires des réseaux sur une emprise min de 2,4m x 2,4m.

- **rue du Bois de Beumont**

électricité et télécom, pour tous les lots, réseaux plus capacitaires⁶⁸ qu'à la rue du Bois d'Angoussart + le Plan de l'occupation projetée – P3.3. y implante également une aire de stationnement pour un véhicule de service technique : 5,5m * 2,5m min.

- **rue d'Angoussart**

• **gaz** pour Lots 1. 4. & 5.

(Lots 2. & 3. raccordés directement à rue d'Angoussart),

▶ réseau à prolonger sur toute la longueur du périmètre, depuis la conduite BP PE 110 arrivant à l'angle Sud-Est du périmètre,

• **eau** pour Lots 1. à 4.

(Lot 5. raccordé à rue du Bois de Beumont)

▶ redevance conduite mère à payer pour toute la longueur du périmètre, même si la voirie est équipée car desserte de plusieurs lots.

- **+ « Chemin de câbles »** pour la distribution des différents réseaux (câbles et canalisations) en peigne des lots entre rues du Bois de Beumont et d'Angoussart, au long de la limite Est du périmètre, avec assiette en accessibilité permanente et en emprise suffisante, assurées par une **sous-zone non aedificandi herbeuse en zone de cours et jardins** sur toute sa longueur

En termes de statuts,

- les cabines communes en co-propriété des lots sont en zone d'équipement privé collectif, cf. ARTICLE 20.,
- le « chemin de câbles » est en sous-zone non aedificandi herbeuse en zone de cours et jardins (privée).

Les frais d'équipement et d'extension en voirie sont à charge du demandeur. Estimation - Annexe 3.

⁶⁷ Réunion le 30/09/2014 avec les différents gestionnaires.
Visite de terrain le 21/01/2015 et mail récapitulatif le 22/01/2015 d'ORES.
Nouveaux contacts avec les différents gestionnaires 04/2016, en cours de procédure de la demande de PURB.

⁶⁸ Les réseaux d'électricité et télécommunication y ont été récemment modernisés.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
4.1. Prescriptions urbanistiques GÉNÉRALES**ARTICLE 13. DISPOSITIFS PUBLICITAIRES ET ENSEIGNES**

Les dispositifs publicitaires et enseignes sont interdits, hormis

- les panneaux indiquant la mise en vente des lots, à retirer immédiatement à la fin de celle-ci,
- les plaques indiquant la présence de professions libérales, sans expression ostentatoire, ni commerciale du « pas de porte » : en ce sens, elles ne dépassent pas 0,4m x 0,3m.

ARTICLE 14. USAGES & CONSTRUCTIONS INTERDITS

Sont strictement interdits :

- l'utilisation de terres polluées et de tout matériau nocif pour la santé humaine,
- le boisement (culture extensive d'essences arbustives ou autres),
- le dépôt de terres, mitrilles, déchets, véhicules usagés ou tout autre dépôt,
- le parcage de chenils, baraquements, hangars, wagons, roulottes, caravanes, mobil-homes, chalets mobiles, tentes, baraques à frites et autres dispositifs similaires y compris les véhicules ou engins de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des installations de chantier pendant la durée des travaux,
- l'implantation de mâts et supports de câbles aériens et de grande éolienne,
- les antennes de toutes natures, y compris les antennes paraboliques, à l'exclusion d'une antenne < 2m de haut et non visible depuis l'espace public,
- l'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz ou autre contenant,
- les panneaux publicitaires,
- la réalisation de compost
 - . en zone de recul et/ou sur la limite parcellaire,
 - . > 3m³,
- la construction de car-ports hors zone de bâtisse et zone de recul,
- les piscines permanentes hors-sol, à moins de 8m de limites mitoyennes,
- toute autre interdiction posée par la commune au moment du Permis d'Urbanisme.

4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE

L'affinage du Plan de Secteur précisé au Plan de l'occupation projetée – P3.2. distingue, dans le présent Permis d'Urbanisation, **plusieurs zones et sous-zones reprises sous les numéros :**

- | | | |
|--------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| H. Zone d'habitat | 15. | Hab. Programme général |
| | 16. | Hab. La zone de bâtisse |
| | 16.1. | La sous-zone d'habitat unifamilial |
| | | ▶ <i>Traditionnel</i> = ▶ T |
| | | ▶ <i>Créatif</i> = ▶ C |
| | 16.2. | La sous-zone auxiliaire (d'habitat), éventuellement ponctuellement collective (°) |
| | 17. | Hab. La zone de recul |
| | 18. | Hab. La zone de cours et jardins |
| | 18.1. | La sous-zone de jardin d'agrément |
| | 18.2. | La sous-zone de jardin forestier compensatoire |
| | 18.3. | La sous-zone de jardin non aedificandi |
| | 19. | Hab. (°) La zone d'accès privé collectif |
| | 20. | Hab. (°) La zone d'équipement privé collectif |

POUR RAPPEL, toutes ces zones et sous-zones sont privées.

Certaines, siglées (°), sont privées collectives.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 15. ZONE D'HABITAT - Programme général

Zone HAB. ZONE D'HABITAT

ARTICLE 15. HAB. PROGRAMME GÉNÉRAL

Les programmes d'habitat rencontrent les critères suivants :

1. **Les prescriptions de l'ARTICLE 14. Usages et constructions interdits sont strictement d'application.**
2. **La superficie parcellaire est toujours $\geq 15a$.**
+ La superficie totale construite au sol reste \leq à 10% de la superficie totale du terrain.
3. D'une façon générale, **les volumes annexes (VA) « conceptualisés » par le Permis d'Urbanisme INITIAL sont privilégiés.** En ce cas,
 - ils se coordonnent à la composition architecturale d'ensemble des volumes principaux et secondaires, à la composition de la zone de recul, de la zone de cours et jardins et de la zone d'accès collectif, en formes, matériaux, couleurs, hauteur et gabarit, associés ou non à des plantations,
 - leur accès est soigneusement étudié et défini,
 - leurs transformations sont strictement interdites, sans l'obtention d'un nouveau Permis d'Urbanisme.

En d'autres termes, le programme des logements doit concevoir et intégrer, dans le Permis d'Urbanisme initial, tous les éléments utiles, nécessaires et en emprise suffisante à une vie des ménages agréable, pratique et confortable, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des logements :

- en zone de bâtisse :
 - . en sous-zone d'habitat unifamilial : cellier, rangements...,
 - . en sous-zone auxiliaire: car-ports (cf. ci-après Point 3.), (*) local collectif (vélos, compost...),
- en zone de recul : murs-bahuts...,
- en zone de cours et jardins : murs-bahuts, abri de jardins...

Leur réalisation peut être différée dans un délai à convenir avec l'administration communale.

4. **Des car-ports peuvent être édifiés**
 - pour les lots 1. à 4. exclusivement en sous-zone auxiliaire de l'habitat⁶⁹,
 - pour le lot 5. en sous-zone d'habitat et/ou en zone de recul,
 - ils font l'objet d'un Permis d'Urbanisme,
 - ils sont
 - . en implantation variable au Plan de l'occupation projetée – P3.2. à préciser par le PU des habitations,
 - . préférentiellement groupés pour les lots 1. à 3.,
 - . équipés de prises de courant,
 - . en aménagement intégré à la composition d'ensemble.
5. POUR RAPPEL La notion de **confort et de praticabilité** pour les PMR – ARTICLE 10. s'applique.
6. **Performance éco-durable des constructions et utilisation rationnelle des ressources**
 - **Du point de vue de la conception**, PEB basse énergie requise et toujours au moins aussi performante que le niveau requis par la norme en vigueur,
 - **orientation « étudiée » du logement (et de ses ouvertures)**, voire bioclimatique, le plus souvent possible Sud et Sud-Ouest⁷⁰, tout en veillant aux risques de surchauffe,
 - **volumétrie compacte**,
 - **hauteur sous plafond réduite** : les gabarits fixés aux prescriptions et au Plan de l'occupation projetée – P3.2. entendent **une hauteur moyenne sous plafond de 2,5m**, un niveau recouvrant $\pm 2,8m$ avec la dalle de sol,

⁶⁹ Cf. ARTICLE 16. Zone de bâtisse, 16.2. Sous-zone auxiliaire.

⁷⁰ Ensoleillement = chaleur et lumière.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - **15. ZONE D'HABITAT - Programme général**

- de manière générale, les matériaux choisis et utilisés devront
 - . être à haut niveau de performances en économie d'énergie⁷¹,
 - . préférentiellement renouvelables,
 - . éviter le gaspillage des ressources,
 - . favoriser l'adaptabilité : ils sont préférentiellement modulaires et en construction sèche.

► **Du point de vue de l'équipement du bâti**

D'une façon générale,

- **les équipements et leur entretien seront conformes aux dernières normes en vigueur**, à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme,
- **sont autorisés : tous les équipements techniques favorisant l'éco-durabilité et l'éco-performance des bâtiments.**

AINSI, particulièrement,

- **la ventilation sera réfléchi pour favoriser les apports d'air naturel** : extraction d'air, ventilation mécanique double flux avec récupération de chaleur,
- **les panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques sont autorisés**, SOUS RESERVE qu'ils respectent la palette chromatique et s'intègrent à la composition architecturale : ainsi les armatures doivent être réalisées dans la teinte plus proche possible de celle de la toiture,
- **le chauffage est performant et durable**
 - . **chaudière au mazout exclue**
 - gaz basse condensation, bois, pompes à chaleur/géothermie en exploitant les travaux de réalisation des zones d'accès ou le dessouchage des arbres,
 - . commandes centralisées et vannes thermostatiques,
- **une citerne collectant les eaux de pluie de toiture est imposée par lot**, dotée des caractéristiques précises et définies à l'ARTICLE 12.1.

POUR RAPPEL :

- . **contenance 10.000 litres minimum** par logement et calculée en fonction de la surface de toiture et de l'effet retard,
- . comprenant **deux niveaux de réserve de trop-plein**, de min 5m³, avec ajoutage raccordé à un puits d'infiltration, selon test d'infiltrabilité,
- . dotée d'un **dispositif obligatoire d'utilisation domestique en « eaux grises »** (filtrage et pompage), pour les eaux d'arrosage, de nettoyage, les chasses WC, les machines à laver...

Certains de ces dispositifs peuvent être enterrés en dehors de la zone de bâtisse, en zone de recul et/ou en zone de cours et jardins.

7. Prévention acoustique

Les projets suivent les dernières normes en vigueur, sans qu'aucune disposition particulière ne doive être adoptée, compte tenu de la quiétude ambiante.

8. Prévention incendie

Les projets suivent les dispositions du **dernier document légal en vigueur** à la date du dépôt du Permis d'Urbanisme.

9. Numéro de police

Afin de faciliter le repérage, y compris par les services de secours, chaque bâtiment doit afficher son numéro de police, de façon claire et distincte et à proximité de la voie publique et de desserte

Il sera déterminé par le Permis d'Urbanisme,

- selon un modèle identique pour les lots 1. à 4.,
- toujours établi au même endroit :
 - . sur le bâti : à droite de la porte d'entrée, à 1,5m de hauteur,
 - . et/ou sur les dispositifs de clôture : à droite, à min 0,9m de hauteur⁷².

⁷¹ Diminuer les besoins en énergie de chauffage par m² de plancher.

⁷² Hauteur minimale pour garantir une bonne visibilité depuis une voiture.

10. Dispositif d'enceinte des lots – ARTICLE 7. et ARTICLE 8. + dispositions particulières par zone**11. Chantier**

De manière générale, la bonne gestion du chantier (démolition, évacuation des déchets, phasage des travaux, en particulier de l'espace public...) est demandée pour éviter le dérangement local et garantir la sécurité des résidents et des usagers proches.

Plus précisément,

- seront définis par le Permis d'Urbanisme :
 - . les itinéraires d'accès des camions,
 - . les itinéraires de déviation en cas de blocage de la voirie,
 - . les horaires de circulation des poids lourds et d'activité des engins,
- le propriétaire et/ou maître de l'ouvrage imposera à l'entrepreneur le bon entretien continu des abords du chantier,
- les aires de stockage seront protégées de tous risques d'infiltration dans le sol,
- les arbres existants, talus et tout autre élément du maillage écologique seront protégés⁷³ (périmètre de protection à prévoir, non modification de la structure et nature du sol, pas de coups sur les troncs, pas d'arrachage de branches, pas de coupe des racines...),
- toutes les terres excédentaires non prévues en remblais dans le Permis d'Urbanisme seront évacuées dès le rez-de-chaussée terminé,
- les déchets seront enlevés régulièrement, et ne pourront rester sur le terrain une fois l'habitation occupée,
- les riverains seront informés des chantiers en cours.

⁷³ La commune et/ou le propriétaire peut/doit imposer des mesures précises de protection lors de la délivrance du Permis d'Urbanisme dès l'installation et pour toute la durée du chantier (ex : corsets ou palissades autour d'arbres, clôtures...) - Référence : Brochure de la DGO4 et de la DGRNE de 2006, « Préserver les arbres ».

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - **16. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse**
16.1. Sous-zone d'habitat unifamilial

la **hauteur sous faite** est de **13,6m max**, mesurée entre le niveau du sol pris avant travaux au pied du mur du milieu de la future façade avant et le faite du toit du volume principal.

- + (□) dans le cas de maisons jumelées aux lots 2. & 3., la différence de hauteur sous corniche et sous faites est $\leq 0,4m$,
- un rapport façade/pignon compris entre 1,7 et 2,5
- une largeur maximale de pignon de 12m.

Pour les **volumes secondaires (vs)**,

- la hauteur est équilibrée au **(VP)**, sans continuité entre les toitures des deux volumes, le **(vs)** est plus bas ou présente une pente de toiture différente de façon à distinguer incontestablement les deux volumes,
- la hauteur sous corniche inférieure de min 0.5m à celle du (VP)⁸⁶,
- deux niveaux seuls sont autorisés, R+T.

Pour les **volumes annexes (VA)**

- la hauteur est inférieure à celle du **(VP)**,
- un seul niveau est autorisé, R,
soit une hauteur sous corniche de 2,2m à 3,5m.

► C

Gabarits et volumétrie - Emprise

cf. 16.1.3. Parti de composition.

+ L'emprise de la sous-zone d'habitat unifamilial du lot 4, peut intégrer la sous-zone auxiliaire

SOUS RESERVE EXCLUSIVE, dans l'emprise de cette dernière,

- de ne pas dépasser le gabarit des volumes annexes y définis,
- de ne comporter aucune terrasse accessible.

► T 16.1.5. **Toitures**

Les toitures,

- sont **en pente** selon une forme légèrement variable et un degré d'inclinaison, **compris entre 32°⁸⁷ et 45°**,
- les toitures plates n'étant autorisées qu'en qualité
 - d'éléments de raccord entre des volumes
 - ou de bow-window avec terrasse, sous réserve que celle-ci soit à plus de 6m de la limite mitoyenne et que le Permis d'Urbanisme démontre la préservation effective de l'intimité des propriétés voisines,
- **peuvent servir d'assise à des équipements techniques intégrés** et auxiliaires de l'habitat (panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques...), sous réserve que leur Permis d'Urbanisme fasse la démonstration d'une composition architecturale étudiée et de qualité.

Chaque volume ne comporte qu'une seule ligne de faite, continue et non ramifiée.

Le volume principal (VP)

- a une toiture en pente à deux versants droits, de même pente et de même longueur de pente, et à faitage central,
- + dans le cas de maisons jumelées (□), la pente de toiture de chaque volume principal de logement est identique même et sera déterminée par le premier constructeur.

Les volumes secondaires (vs)

- ont une toiture à simple versant lorsque leurs murs gouttereaux sont parallèles au mur gouttereau ou au mur pignon du volume principal auquel ils s'adossent,
- ont une toiture à double versant de même pente et de même longueur de pente à faitage central lorsque leurs murs gouttereaux sont perpendiculaires au mur gouttereau ou au mur pignon du volume principal auquel ils s'adossent,
- une toiture à simple versant peut être admise pour autant que cette disposition s'inscrive dans une composition équilibrée.

Les **volumes annexes (VA)** ont une toiture à simple ou double versant de même pente et de même longueur de pente et à faitage central.

⁸⁶ Idem.

⁸⁷ Inclinaison optimale pour les panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - **16. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse**
16.1. Sous-zone d'habitat unifamilial

Le **bow-window** a une toiture

- en pente à plus de 2 versants
- ou plate s'il est surmonté d'une terrasse, sous réserve
 - . d'être établi à plus de 6m de la limite mitoyenne
 - . de démontrer la préservation d'intimité des propriétés voisines ou mitoyennes, dans le Permis d'Urbanisme.

Les toitures plates et les retroussis⁸⁸ sont interdits à l'exception des petits volumes de liaison et des bow-windows avec terrasses.

Les débordements de toiture sont

- interdits sur les pignons,
- autorisés sur les murs gouttereaux, avec un débord limité à 20cm.

Sous réserve de Permis d'Urbanisme, et en vue de favoriser une architecture bioclimatique, les pare-soleil sont autorisés en façade Sud, Sud-Est et Sud-Ouest s'ils sont architecturés (ailettes, lamelles) et intégrés à la composition architecturale et s'ils ont une teinte assimilée à celle des châssis.

Les fenêtres de toit et les lucarnes sont autorisées SI

- elles sont réglées sur des modules simples et cohérents entre eux,
- elles sont établies
 - . en volume principal, dans la 1/2 inférieure du versant,
 - . en volume secondaire ou annexe, dans les 2/3 inférieurs du versant,
- elles respectent le rythme des élévations,
- leur modèle accompagne la composition architecturale,
- la somme des largeurs des baies est ≤ au tiers de la longueur de la toiture,
- elles sont distantes d'au minimum 1,5m des rives de toiture.

Les cheminées sont autorisées et

- sont au plus près du faîte,
- dépassent de max 60cm le faîte,
- les souches de cheminées sont du même matériau que le reste du bâtiment,
- les conduits sont regroupés au maximum afin de limiter le nombre de souche de cheminées.

► **C** **Toitures**

cf. 16.1.3. *Parti de composition.*

Les toitures peuvent être en pentes et/ou plates ou courbes.

Les toitures vertes doivent être privilégiées.

► **T 16.1.6. Matériaux de construction**

D'une façon générale,

A CONDITION de respecter l'harmonie chromatique prescrite⁸⁹ et l'idée directrice,

- **la LISTE DE MATERIAUX suivante est prescrite :**

► **Volume principal et volumes secondaires**

Les **éléments de parement** sont principalement :

- la brique peinte ou badigeonnée de teinte de blanc à crème mate, ou de teinte rouge à brun rouge,
- l'enduit lisse ou le cimentage de teinte de blanc à crème mate,
- le bardage en bois
 - . de teinte naturelle,
 - . ou peint de teinte de blanc à crème mate,
 - . à raison de 30% max de l'ensemble des façades,
- le vitrage en verre clair pour les vérandas et serres,
- le rejointoiement en teinte claire.

Sont interdits en façade :

- pierre polie apparente,
- enduit crépi,
- produit bitumeux, pvc.

⁸⁸ Partie inférieure d'un pan de toiture dont la pente est moins forte que celle du reste du pan.

⁸⁹ cf. ARTICLE 1. *Parti général de composition, Harmonique 4. Palette chromatique des matériaux.*

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 16. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse
 16.1. Sous-zone d'habitat unifamilial

Pour l'habitat jumelé, et le cas échéant, les murs pignons en attente sont réalisés dans le même matériau que la façade.

Les **soubassements**, de maximum 0,8m, sont, le cas échéant,

- en brique peinte de teinte gris moyen à gris anthracite,
- en enduit de teinte gris moyen à gris anthracite.

Les **seuils et appuis de fenêtre** sont en pierre calcaire gris-bleu du carbonifère (petit granit).

Peintures et badigeons des façades sont :

- précisés, échantillon à l'appui, dans le Permis d'Urbanisme,
- exécutés dans les 2 ans après la fin de travaux de gros œuvre fermé,
- renouvelés chaque fois que nécessaire.

- ▶ **Volumes annexes** . idem volume principal et volumes secondaires
 . OU bois brut OU nasse d'acier empierré
- ▶ **Châssis et menuiseries** . aluminium
 . OU bois naturel
 . OU bois/aluminium peint
 . OU tout autre matériau présentant les mêmes qualités techniques et esthétiques que le bois,
 . d'une seule teinte,
 . les vérandas peuvent présenter des châssis à l'ancienne en acier
- ▶ **Vitrage** . incolore et non réfléchissant
 . double à haute performance
 au minimum pour les locaux de vie
- ▶ **Toiture** . tuile de terre cuite OU ardoise naturelle ou artificielle
 . noir à gris anthracite⁹⁰
 . + zinc, cuivre et plomb pour rives latérales, rives de tête en butée, noues, solins, contre-solins...
- ▶ **Gouttières et descentes d'eau** . en cuivre
 . OU en zinc
- ▶ **Corniches** . bois ou matériau s'harmonisant avec le revêtement principal de la façade
- ▶ **Souches de cheminées** . idem constructions principales et secondaires
 . conduits en fibre-ciment et acier inoxydable interdits

- cette liste peut être adaptée par le Permis d'Urbanisme pour suivre l'évolution des matériaux et de leur performance, pour autant qu'elle suive l'esprit de composition initial,
- pour éviter la multiplication des matériaux autant que la juxtaposition de matériaux trop différents, **un maximum de 2 matériaux est admis pour les façades**, hors matériaux de toiture, de soubassement, de seuils et appuis, de menuiseries et vitrerie, sous réserve de Permis d'Urbanisme dûment accordé.

▶ **C** Matériaux de construction

cf. 16.1.3. Parti de composition.

▶ **T-C 16.1.7. Niveaux – ARTICLE 9.**

▶ **T-C 16.1.8. Dispositif d'enceinte des lots / hale – ARTICLE 7. et ARTICLE 8.**

▶ **T-C 16.1.9. Parcage privé – ARTICLE 11.**

Le parcage privé peut être intégré au volume principal des lots 4. & 5.

⁹⁰ POUR RAPPEL : ARTICLE 1. HARMONIQUE 3., cette couleur permet, en plus, une meilleure intégration des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - **16. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse**
16.2. Sous-zone auxiliaire (d'habitat)

► **T-C 16.2. Sous-zone auxiliaire (d'habitat)**

16.2.1. Destination

La destination de la sous-zone auxiliaire est

- le **parcage privé résidentiel en garage ou car-port⁹¹, éventuellement associé à un espace de rangement**, sous réserve que qu'il soit intégré au volume global et qu'il soit prévu au Permis d'Urbanisme,
- le parcage familial complémentaire et des visiteurs si elle est non construite et associée à la zone de recul en Lot 4.,
- un éventuel local collectif (compost, vélos...).

Elle peut, dès lors, partiellement être collective (*).

Les parties non construites en sous-zone auxiliaire reçoivent :

- en Lots 1. à 3. l'affectation de la zone d'accès privé collectif, préférentiellement de ses abords plantés⁹²,
- en Lots 4.. l'affectation de la zone de recul, ou l'affectation de la zone de cours et jardins.

Outre l'accueil de fonctions secondaires de l'habitat, et intimement associée à la zone d'accès privé, elle a

- l'objectif unificateur principal d'harmoniser paysagèrement et structurellement la composition des lots,
- l'objectif social de favoriser les bonnes relations de voisinage et le jeu sécurisé des enfants.

► **POUR RAPPEL⁹³, à chaque Permis d'Urbanisme est exigé,**

- un relevé quantitatif des arbres existants abattus et **un plan compensatoire de plantations,**
- **pour les Lots 1. à 4., un plan commun d'aménagement de la zone d'accès privé et de la sous-zone auxiliaire.**

L'éclairage en est autorisé, sous réserve, d'être composé

- de luminaires bas $\leq 1,5m$, intégrés à la composition végétale,
- et/ou de luminaires intégrés à l'architecture,
- toujours orientés vers le bas.

16.2.2. Implantation

L'implantation est définie au Plan de l'occupation projetée – P3.2.

La zone s'étend au long de la limite Est du périmètre, entre

- la haie- écran réservoir de biodiversité⁹⁴,
- et la zone d'accès privé collectif⁹⁵ ou la zone de recul⁹⁶ du Lot 4.

16.2.3. Gabarits et volumétrie

- **Composition** **Les volumes sont simples et les constructions modestes.**
- **Emprise** La profondeur et la longueur de la zone sont définies au Plan de l'occupation projetée – P3.2. : plus précisément, les emprises bâties respectent
 - l'implantation, ci-avant définie,
 - une profondeur n'excédant pas 6m,
 - une largeur jamais inférieure à 4m par logement.
- **Hauteurs & gabarits** Leur gabarit
 - **maximal** est celui des volumes annexes (VA),
 - **préférentiel, est celui des car-ports, adoptant une hauteur inférieure**
 - . sous corniche ne dépassant pas 2,8m,
 - . sous-faite de 5,6m max.

⁹¹ cf. ARTICLE 11. Parcage privé, 11.1. Parcage privé résidentiel.

⁹² cf. ARTICLE 19. La zone d'accès privé collectif.

⁹³ cf. ARTICLE 1., Harmonique 1.

⁹⁴ cf. ARTICLE 8. Plantations.

⁹⁵ cf. ARTICLE 19. Zone d'accès privé collectif.

⁹⁶ cf. ARTICLE 17. Zone de recul.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - **16. ZONE D'HABITAT - Zone de bâtisse**
16.2. Sous-zone auxiliaire (d'habitat)

POUR RAPPEL, l'emprise de la sous-zone auxiliaire du Lot 4. peut s'intégrer à la sous-zone d'habitat unifamilial, **SOUS RESERVE EXCLUSIVE**, dans l'emprise de cette dernière,

- de ne pas dépasser le gabarit des volumes annexes y définis,
- de ne comporter aucune terrasse accessible.

16.2.4. Toitures

Les toitures

- **sont en pentes ou plates,**
- **peuvent servir d'assise à des équipements techniques intégrés** et auxiliaires de l'habitat (panneaux solaires, thermiques et/ou photovoltaïques...), sous réserve que leur Permis d'Urbanisme fasse la démonstration d'une composition architecturale étudiée et de qualité.

16.2.5. Matériaux

Les matériaux de construction s'harmonisent avec les volumes architecturaux et avec l'aménagement des abords :

- identiques au matériau de construction,
- et/ou bois et/ou acier bruts,
- et/ou, nasses d'acier empierré⁹⁷.

Des plantes grimpantes et/ou autres dispositifs végétaux peuvent compléter l'aménagement.

Le recouvrement de sol intérieur

- des car-ports est identique à celui de la zone d'accès collectif ou, préférentiellement, en dalle de béton coulé sur place, légèrement armé⁹⁸,
- des garages fermés est obligatoirement en dalle de béton légèrement armé.

16.2.6. Niveaux – ARTICLE 9.

16.2.7. Dispositif d'enceinte des lots / haie – ARTICLE 7. et ARTICLE 8.

Les constructions de la sous-zone auxiliaire sont **obligatoirement cadrées ou cernées par des plantations structurales**

- qui peuvent intégrer directement les dispositifs d'enceinte des lots,
- qui doivent obligatoirement se coordonner avec ces dispositifs d'enceinte.

⁹⁷ Ou gabions : s'accordant, par leur aspect brut, à l'ambiance naturelle sans exclure une note de modernité. Elles ne nécessitent pas d'entretien. Par ailleurs, elles favorisent l'accueil d'une petite faune diversifiée.

⁹⁸ ± 15cm EP, treillis 80 x 80, section 6.

ARTICLE 17. HAB. LA ZONE DE REcul**17.1. Destination**

La zone de recul est destinée

- **au parcage privé complémentaire aérien ET, exclusivement en Lot 5., au parcage privé abrité, (garage de car-port)**
- aux **manœuvres** de véhicules, particulièrement, le Lot 4. comprend une aire de manœuvre calibrée pour les véhicules importants et de secours,
- **au jeu spontané des enfants⁹⁹**, au bricolage et à l'échange interpersonnel entre voisins,
- **aux plantations**,
- à certains **dispositifs auxiliaires du logement** : murs-bahuts... de rangement pour les Lots 1. à 4.¹⁰⁰ pouvant aussi être destinés à l'entreposage de poubelles, boîtes aux lettres... en Lot 5.
- **aux dispositifs de gestion du ruissellement**,
- **à la clôture végétale et/ou murale, TRES PONCTUELLE ET LIMITEE pour les lots 1., 2., 3. où elle se fond à la zone d'accès privé et à la sous-zone auxiliaire de l'habitat**
cf. 17.2. Aménagement, • Clôture.

Toute installation sportive ou de loisir y est interdite.

Elle ménage

- la **transition**
 - soit entre les constructions de l'espace privé et l'espace public, au Lot 5.,
 - soit entre les constructions de l'espace privé, la zone d'accès privé collectif, et la sous-zone auxiliaire, aux Lots 1., 2., 3.
- les **accès à la zone de bâtisse et à la zone de cours et jardins**, lesquels peuvent être traités en marches et/ou rampes.

Elle recouvre toute partie non construite avant de la zone de bâtisse.

Les parties non aménagées en zone de recul reçoivent la même affectation que la zone de cours et jardins.

Elle est précisément dessinée au Permis d'Urbanisme, lequel détermine tout élément « bâti » qui la compose : accès aux autres zones, clôture, volumes secondaires et/ou annexes.

► **POUR RAPPEL¹⁰¹, à chaque Permis d'Urbanisme est exigé,**

- un relevé quantitatif des arbres existants abattus et **un plan compensatoire de plantations**,
- **pour les Lots 1. à 4.,**
 - **un plan commun d'aménagement de la zone d'accès privé et de la sous-zone auxiliaire,**
 - **un plan commun d'aménagement des zones de recul** coordonné à l'aménagement de la zone d'accès privé et de la sous-zone auxiliaire.

17.2. Aménagement

- **Aménagement** L'aménagement de la zone de recul
 - s'entend en relation directe avec celui des zones qui l'entourent, dans la recherche d'un effet de composition unifiant,
 - conçoit d'associer des aires de « cour », des chemins et ouvrages d'accès et/ou des aires de plantation,
 - n'entrave pas les manœuvres et le parcage privé complémentaire.

Il veillera

- à **préservier le maximum d'arbres existants**,
- à **adopter les mêmes essences végétales et florales dans l'ensemble des abords plantés de la zone** et de la zone d'accès privé qui la borde, prenant en compte l'orientation et la présence des arbres en imprimant un effet ornemental forestier et ordonné,

⁹⁹ = Sans infrastructures fixes autres qu'un éventuel panier de basket.

¹⁰⁰ Dépôt des poubelles et boîte aux lettres collective en zone d'équipement privé collectif, cf. ARTICLE 20.

¹⁰¹ cf. ARTICLE 1., Harmonique 1.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - 17. ZONE D'HABITAT - Zone de recul

- **par la composition des massifs végétaux, à intimiser les abords directs de chaque habitation** (entrée privative, baies de fenêtre).

Un éventuel bow-window du volume principal peut empiéter dans cette zone sur une profondeur de 2m maximum cf. ci-avant T 16.1.4. sous réserve

- de ne pas rompre la composition générale,
- de ménager l'intimité individuelle d'un logement par rapport à l'autre.

+ Pour les volumes annexes cf. ARTICLE 15. et ARTICLE 16.

L'éclairage en est autorisé, sous réserve, d'être composé de luminaires bas $\leq 1,5m$, intégrés à la composition végétale et orientés vers le bas.

Spécifiquement,

- **les zones de recul des Lots 1. et 3.,**
 - . dans le cadre du **plan d'aménagement commun de la zone de recul** directement coordonné à celui de la zone d'accès privé et de la sous-zone auxiliaire et du **plan commun d'aménagement de la zone d'accès privé et de la sous-zone auxiliaire,**
 - . **doivent être aménagées de façon à ne pas enfreindre le bon fonctionnement d'une aire de manœuvre calibrée pour les véhicules importants et de secours en about de l'accès privé collectif (cf. ARTICLE 19.), et au contraire la marquent physiquement : de façon incontestable et durable, elle DOIT être libre, les PU en feront la démonstration,**
 - . l'implantation de l'aire de manœuvre est indiquée au Plan de l'occupation projetée – P3.2.,
- **la zone de recul du Lot 4., lot de fond,**
 - . **doit également comprendre une aire de manœuvre calibrée pour ces mêmes véhicules,** sous les mêmes conditions que pour celle à l'about de l'accès privé collectif, le PU en faisant aussi la démonstration,
 - . l'implantation de l'aire de manœuvre est indiquée au Plan de l'occupation projetée – P3.2.,
- **la zone de recul du Lot 5., à front de la rue du Bois de Beumont, peut accueillir un volume annexe intégré** (garage fermé ou car-port) pour autant que :
 - . un recul de 5m non aedificandi par rapport à l'axe de voirie soit respecté en potentiel de réservation pour un élargissement de voirie postérieur et éventuel¹⁰², indiqué au Plan de l'occupation projetée – P3.2.,
 - . comme de façon générale, la construction n'entrave pas les manœuvres d'accès et le parcage privé complémentaire.

• **Relief**

La zone de recul

- s'adapte au relief en ménageant un accès aisé entre les sous-zones d'habitat unifamilial et complémentaire,
- veille à permettre, voire à canaliser, le ruissellement naturel de l'eau.

• **Matériaux**

Son recouvrement doit être le plus perméable possible :
 les zones imperméables sont $\leq 30\%$ de la superficie de la zone.

Les matériaux autorisés sont

- le pavé,
- le pavement en pierres naturelles ou à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle,
- l'empierrement,
- le revêtement stabilisé,
- en aucun cas, l'hydrocarboné d'aspect routier.

L'emprise des emplacements de parcage privé complémentaire et des visiteurs peut être matérialisée,

¹⁰² cf. ARTICLE 1. Parti générale de composition.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - **17. ZONE D'HABITAT - Zone de recul**

- par une différence ou un cernage de matériaux,
- et/ou, préférentiellement, par dispositif de plantations.

• **Plantation**

Outre les arbres existants, la zone de recul peut accueillir des plantations :

- **arbres feuillus B.T. et/ou M.T.** complémentaires, choisis parmi les essences de la palette végétale¹⁰³,
- de **haies**, d'une hauteur comprise entre 0,4m et 1m,
- de **parterres plantés** d'essences évoquant le milieu forestier et prenant en compte l'orientation, sans rejeter un certain effet ornemental et structurant appuyant également le repérage de l'entrée des logements : fougères, graminées, hydrangeas, digitales, buis... sont autant d'essences favorablement recourues,

Les implantations, formes, types de taille et hauteurs des sujets doivent concilier

- intimité et éclairage des logements,
- structuration de la zone,
- repérage visuel.

• **Clôture/haie**

Les prescriptions de l'ARTICLE 7. sont entièrement d'application.

Sur la limite mitoyenne, le dispositif d'enceinte s'établit en prolongation de celui de la zone de cours et jardins, préférentiellement sur 1,5m de hauteur, sans dépasser 1,8m de hauteur.

Les portails éventuels s'ouvrent vers l'intérieur de la parcelle.

POUR RAPPEL¹⁰⁴ : A front de rue, le portail

- est obligatoirement en retrait dans une emprise suffisante pour ménager le stationnement en attente à rue d'un véhicule particulier (5,5m min), sans enfreindre la circulation sur la voirie publique,
- s'il est destiné à rester fermé en permanence, il est doté d'un système d'ouverture automatique, télécommandée, avec préférentiellement une caméra de surveillance.

¹⁰³ cf. ARTICLE 8. Plantations.

¹⁰⁴ cf. ARTICLE 7. Dispositif d'enceinte des lots.

ARTICLE 18. HAB. LA ZONE DE COURS ET JARDINS

Dans l'objectif de respecter le caractère forestier du périmètre et de son contexte, de relayer le maillage écologique, très riche à proximité et d'intimiser et autonomiser les parcelles les unes par rapport aux autres, la zone de cours et jardins comporte trois sous-zones :

D'une façon générale,

POUR RAPPEL¹⁰⁵, les arbres existants doivent, dans toute la mesure du possible, être conservés pour préserver le caractère boisé du périmètre et de son contexte.

► POUR RAPPEL¹⁰⁶, à chaque Permis d'Urbanisme est exigé,

- un relevé quantitatif des arbres existants abattus
- ET un **plan compensatoire de plantations**.

18.1. La sous-zone de JARDIN D'AGRÉMENT**18.1.1. Destination**

La zone de cours et jardins est exclusivement destinée à l'aménagement de **jardins d'agrément, de potagers et éventuellement, de vergers basse tige**.

Elle recouvre

- toute partie non construite arrière de la zone de bâtisse,
- toute partie de la zone de recul non aménagée comme telle.

La réalisation de terrasses, bacs, sentiers, d'abris de jardin, pool house, serres, volières, et de piscines et pièces d'eau ornementales ou autres installations sportive ou de loisirs y est autorisée sous strictes conditions¹⁰⁷.

Elle peut également accueillir

- les tuyauteries d'égouts et/ou d'un puits canadien ou provençal, ou tout autre moyen de capter les énergies renouvelables dans le sol pour les pompes à chaleur,
- les drains, ou tout autre moyen de dispersion des eaux pluviales (dépressions engazonnées, noues, fossés plantés d'une végétation indigène, tranchées filtrantes),
- certains **dispositifs auxiliaires du logement** : murs-bahuts, abri de jardin, abri pour animaux...

Y sont interdits

- la circulation motorisée,
- le stationnement de véhicules.

18.1.2. Aménagement

• **Aménagement** L'aménagement est principalement constitué de plantations et d'engazonnement.

Y sont admis, les aménagements et volumes annexes (**VA**) suivants :

- les terrasses, bacs à plantes si leur superficie cumulée est $\leq 20\%$ de la superficie de la zone,
- les piscines et pièces d'eau ornementales, si
 - . elles s'implantent à plus de 5m des limites parcellaires,
 - . leur superficie cumulée $\leq 20\%$ de la superficie de la zone,
 - . le dépassement de la piscine du niveau du terrain est $\leq 50\text{cm}$,
 - . les normes anti-pollution sont scrupuleusement respectées et les eaux sont évacuées par un vidangeur,
 - . POUR RAPPEL¹⁰⁸ : les piscines permanentes hors-sol sont interdites.
- les cabanes de jardin, pool house, serres et volières et autres, si
 - . un seul bâtiment est édifié, en regroupant plusieurs fonctions,
 - . ils s'implantent à plus de 5m des limites parcellaires et obligatoirement en fond de zone et/ou sur les bords latéraux des

¹⁰⁵ cf. ARTICLE 8. Plantations.

¹⁰⁶ cf. ARTICLE 1., Harmonique 1.

¹⁰⁷ cf. ARTICLE 14. Usages et constructions interdits et ci-après • Aménagement.

¹⁰⁸ cf. ARTICLE 14. Usages et constructions interdits.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE - **18. ZONE D'HABITAT - Zone de cours et jardins**

- parcelles à chaque extrémité du périmètre, pour les serres et volières,
- . leur implantation est associée à des plantations écrans,
 - . la superficie est $\leq 20\text{m}^2$, avec un maximum de 12m^2 pour les serres, les chenils et les volières seules,
 - . un seul niveau hors sol, avec un gabarit respectant celui défini pour les \underline{VA} ,
 - . soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois, soit en vitrage transparent pour la serre, soit en nasses d'acier empierrées.
- L'éclairage en est autorisé**, sous réserve, d'être composé de luminaires bas $\leq 1,5\text{m}$, intégrés à la composition végétale et orientés vers le bas.
- **Plantation** A l'exclusion des haies séparatives des lots – *ARTICLE 8. I.*, le choix des plantations est libre, dans le respect de l'*ARTICLE 8*.

D'une façon générale,
 - la composition veille à prendre toute la mesure de l'ombre portée induite sur les jardins privatifs proches et sur l'espace public,
 - les plantations arbustives retenues sont établies à 2m minimum des limites parcellaires ou des clôtures.
 - **Entretien** Aucun amendement, ni fertilisant ou produit phytopharmaceutique ne peut y être apporté à l'exception du traitement localisé contre les orties, chardons et rumex, ainsi que dans le cadre de l'entretien des arbres fruitiers.
 - **Relief** **Aucune modification du relief du sol n'y est autorisée**, à l'exclusion des modifications nécessaires à la réalisation des pièces d'eau ornementales et des piscines.

Dans ce cas, les aménagements sont conçus
 - POUR RAPPEL : *ARTICLE 9.*, avec Permis d'Urbanisme,
 - et de manière à limiter au maximum les déblais et les remblais.
 - **Matériaux** Outre les plantations et les matériaux de construction des volumes annexes¹⁰⁹ sont autorisés
 - le pavement, naturel ou non,
 - l'empierrement, naturel ou non,
 - le bois,
 - l'engazonnement.

L'hydrocarboné est interdit.
 - **Clôture/haie** Les prescriptions de l'*ARTICLE 7.* sont entièrement d'application.

18.2. **La sous-zone de JARDIN FORESTIER COMPENSATOIRE**

La sous-zone de jardin forestier compensatoire s'établit

- entre la sous-zone de jardin d'agrément et les limites latérales et de fond de chaque lot,
- sur une emprise maximale, sans devoir obligatoirement dépasser les **30% de la superficie totale de la zone de cours et jardins de chaque lot.**

18.2.1. **Destination**

La sous-zone de jardin forestier compensatoire est destinée

- à préserver le caractère forestier du périmètre,
- tout en « intimisant » et « autonomisant » les lots les uns par rapport aux autres.

Dans cette configuration proche de la zone forestière naturelle ou spontanée, elle assure un rôle paysager, social et écologique évident.

Toute construction y est strictement interdite.

¹⁰⁹ cf. • Aménagement.

18.2.2. Aménagement

- **Aménagement** Son aménagement est
 - « le plus naturel possible »,
 - constitué en **plusieurs strates, d'essences et hauteurs différentes**
 - **d'arbres HT et MT** en « compensation » des arbres de plus de 30 ans abattus pour la réalisation du projet
 - **de massifs de plantations basses et rampantes,**
 - **d'une bande herbeuse extensive agrémentée de fleurs saisonnières,**

Tout éclairage y est strictement interdit.
- **Essences** cf. ARTICLE 8.
- **Entretien** Aucun amendement, ni fertilisant ou produit phytopharmaceutique ne peut y être apporté à l'exception du traitement localisé contre les orties, chardons et rumex, ainsi que dans le cadre de l'entretien des arbres fruitiers.

La partie forestière est la moins entretenue possible, à l'exception d'arbres dont la chute risquerait de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes et du déblaiement de ronciers envahissant exagérément la bande herbeuse extensive.

La bande herbeuse est entretenue par fauchage tardif, annuel (après le 1^{er} août) ou mieux bisannuel en tournante¹¹⁰.
- **Compléments** Les arbres y sont associés à des nichoirs pour espèces avifaunes locales.

18.3. La sous-zone de JARDIN NON AEDIFICANDI HERBEUX**18.3.1. Destination**

La sous-zone de jardin non aedificandi, au long de la limite Est du périmètre, est destinée **au passage du « chemin de câbles » et canalisations) entre les cabines communes (en co-propriété des lots) des compteurs et les habitations privées et à donner l'accès à celui-ci.** Elle permet la desserte, en peigne vers chaque lot d'habitation, par les différents réseaux d'impétrants.

Elle est associée à la **haie-écran « réservoir de biodiversité » entre les nouveaux lots du périmètre d'urbanisation et les fonds de jardins riverains** (cf. ARTICLE 8.), et accroît encore le rôle de relais écologique de celle-ci et du périmètre plus globalement par la création d'une bande herbeuse diversifiant encore le milieu.

Son statut et son entretien, y compris de la haie-écran associée, sont privés, à charge des habitants de chacun des lots concernés.

18.3.2. Aménagement

- **Aménagement** Son aménagement
 - **veille à offrir une emprise libre de 2,1m sur toute la longueur de la limite Est du périmètre, suffisante à l'accès aux câbles enterrés lors des interventions techniques,**
 - **est HERBEUX**
 - composé d'une pelouse régulièrement tondue, non plantée, sauf éventuellement agrémentée de fleurs saisonnières,
 - = AUCUN SYSTÈME RACINAIRE NE DOIT ENTRAVER LE « CHEMIN DE CÂBLES »**

Tout éclairage y est strictement interdit.
- **Entretien** Aucun amendement, ni fertilisant ou produit phytopharmaceutique ne peut y être apporté à l'exception du traitement localisé contre les orties, chardons et rumex.

Comme en sous-zone de jardin forestier compensatoire, la bande herbeuse est entretenue par fauchage tardif, annuel (après le 1^{er} août) ou mieux bisannuel en tournante.
- **Clôture/haie** Dans le respect des prescriptions de l'ARTICLE 7, la zone peut être traversée par les clôtures des limites latérales des lots et leur haies MAIS sans entraver le passage des câbles et canalisations.

¹¹⁰ Une zone fauchée une année, l'autre l'année suivante.

PARTIE 4. Prescriptions relatives aux constructions et aux abords
 4.2. Prescriptions urbanistiques PARTICULIÈRES PAR ZONE -19. ZONE D'HABITAT - Zone d'accès privé collectif

ARTICLE 19. HAB. LA ZONE D'ACCÈS PRIVÉ COLLECTIF

19.1. Destination

Ménageant l'accès aux lots 1., 2., 3., 4., empruntant et prolongeant l'allée existante, la zone d'accès privé collectif est destinée

- à la circulation résidentielle et très modérée,
- à l'appropriation privilégiée par les résidents et les jeux des enfants,
- à l'accès des véhicules importants et de secours (déménagement, interventions...).

Son statut et son entretien sont collectifs : des dispositions claires par acte notarial de base doivent être entendues et admises comme un préalable à la domiciliation résidentielle dans le périmètre urbanisé.

19.2. Aménagement

- **Aménagement** La zone d'accès privé collectif comprend
 - **un accès de roulage** de 3m d'emprise, + en zones de recul privées contiguës, l'accès est obligatoirement dégagé de tout élément ou plantations fixes ou rigides, sur une emprise totale de 4m (passage des pompiers),
 - **un about face à la sous-zone auxiliaire (d'habitat) des Lots 1. à 3., donnant accès à celle-ci et ménageant le recul nécessaire à la manœuvre des véhicules,**
 - **à cheval sur l'accès, l'about et les zones de recul privées contiguës des Lots 1. et 3., une aire de manœuvre calibrée pour les véhicules importants et de secours (normes pompiers R=11m) :** son implantation est indiquée au Plan de l'occupation projetée – P3.2., **POUR RAPPEL¹¹¹ : les PU doivent démontrer que l'aménagement des zones de recul n'enfreint pas le bon fonctionnement de cette aire de manœuvre, et au contraire la marque physiquement : de façon incontestable et durable, elle DOIT être libre.**

L'éclairage en est autorisé, sous réserve, d'être composé de luminaires bas $\leq 1,5m$, intégrés à la composition végétale et orientés vers le bas.

► **POUR RAPPEL¹¹², à chaque Permis d'Urbanisme est exigé,**

- un relevé quantitatif des arbres existants abattus et **un plan compensatoire de plantations,**
- **pour les Lots 1. à 4., un plan commun d'aménagement des zones de recul** coordonné à l'aménagement de la zone d'accès privé et de la sous-zone auxiliaire.

- **Matériaux** Les **matériaux de recouvrement de sol extérieur** peuvent être : dolomie, dalles de pierre naturelle, pavés naturels ou de klinkers, briques de sol, dalles de gazon (PE ou béton), béton coulé préférentiellement à charge pierreuse, aussi dit lavé ou désactivé.

- **Clôture** Les prescriptions de l'ARTICLE 7. sont entièrement d'application. Le portail éventuel à l'entrée de la rue d'Angoussart, s'ouvre vers l'intérieur du périmètre. **POUR RAPPEL¹¹³ :** A front de rue, le portail
 - est obligatoirement en retrait dans une emprise suffisante pour ménager le stationnement en attente à rue d'un véhicule particulier (5,5m min), sans enfreindre la circulation sur la voirie publique,
 - s'il est destiné à rester fermé en permanence, il est doté d'un système d'ouverture automatique, télécommandée, avec préférentiellement une caméra de surveillance.

¹¹¹ cf. ARTICLE 17. Zone de recul.

¹¹² cf. ARTICLE 1., Harmonique 1.

¹¹³ cf. ARTICLE 7. Dispositif d'enceinte des lots.

ARTICLE 20. PUB. LA ZONE D'ÉQUIPEMENT PRIVÉ COLLECTIF

La zone d'équipement privé collectif s'établit :

- alentour de chacune des deux cabines communes de compteurs en co-propriété des lots¹¹⁴,
- à l'entrée de l'accès privé collectif (des Lots 1. à 4.) à la rue d'Angoussart.

19.1. Destination

La zone d'équipement privé collectif est destinée :

. Alentour de chacune des deux cabines communes

- **à en permettre l'accès,**
= extrémités du « chemin de câbles » des différents impétrants en sous-zone de jardin non aedificandi herbeux (cf. ARTICLE 18.3),
- + à la rue du Bois de Beumont, le Plan de l'occupation projetée – P3.3. y implante également une aire de stationnement pour un véhicule de service technique : 5,5m * 2,5m min,

. A l'entrée de l'accès privé collectif à la rue d'Angoussart

- **au dépôt des poubelles et à l'établissement d'une boîte aux lettres commune et des sonnettes des Lots 1. à 4.,** dans l'objectif de faciliter l'usage et le travail des différents services.

Elle est associée à la haie-écran « réservoir de biodiversité » entre les nouveaux lots du périmètre d'urbanisation et la zone d'équipement privé collectif elle-même (cf. ARTICLE 8.).

Son statut et son entretien, y compris de la haie-écran associée, sont collectifs : des dispositions claires par acte notarial de base doivent être entendues et admises comme un préalable à la domiciliation résidentielle dans le périmètre urbanisé.

19.2. Aménagement

- **Aménagement** POUR RAPPEL¹¹⁵ : un recul de 5m non aedificandi par rapport à l'axe de voirie doit être respecté en potentiel de réservation pour un élargissement de voirie postérieur et éventuel, indiqué au Plan de l'occupation projetée – P3.2.

. Alentour de chacune des deux cabines communes

L'aménagement sera simple et veillera à offrir

- **un passage d'une emprise suffisante pour toute intervention technique, min 1,5m libre et à démontrer au PU,**
- un encadrement de haies
 - . côté Est, la haie-écran « réservoir de biodiversité »,
 - . sur les autres côtés, une **haie jouant dispositif d'enceinte des lots** de 0,60cm, taillées et ponctuellement bocagères.

. A l'entrée de l'accès privé collectif à la rue d'Angoussart

L'aménagement sera simple et veillera à

- à être « ouvert » pour faciliter l'intervention des différents services (Poste, poubelles...),
- à offrir un encadrement de haies **jouant dispositif d'enceinte des lots** de 0,60cm, taillées et ponctuellement bocagères.

Une adaptation de relief peut y être réalisée pour permettre un fonctionnement de plain-pied avec l'accès privé collectif.

La zone est étroitement composée avec le portail d'accès cf. ci-avant Article 19.

- **Matériaux** Les **matériaux de recouvrement de sol extérieur** peuvent être : dolomie, dalles de pierre naturelle ou de béton aisément amovibles et nécessitant peu d'entretien.

¹¹⁴ cf. ARTICLE 12. Raccords aux impétrants.

¹¹⁵ cf. ARTICLE 1.

4.3. Phasage

Les lots peuvent se mettre en œuvre indépendamment les uns des autres.

MAIS

- la réalisation du « chemin de câbles » (câbles et canalisations) et des cabines communes est préalable à l'urbanisation de tous les lots.
- la rénovation et la prolongation de l'accès privé collectif doivent être réalisées préalablement à la mise en œuvre des lots 2., 3. & 4.