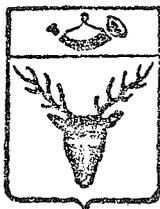


PROVINCE DE BRABANT
ARRONDISSEMENT DE BRUXELLES



COMMUNE DE
WATERMAEL-BOITSFORT

Règlement sur les bâtisses relatif aux
immeubles des Cités-jardins

"LE LOGIS" et "FLOREAL"

Conseil communal du 14 Juin 1988

Arrêté Royal du 21 février 1989

- S E R V I C E D E L ' U R B A N I S M E -

prix de vente : 50,-BEF

0. GENERALITES

0.1. PERIMETRE DE LA ZONE CONCERNEE.

Les présentes prescriptions sont d'application pour tout immeuble ou groupe d'immeubles faisant partie des deux cités-jardins et situé à l'intérieur du périmètre défini par le plan ci-annexé (annexe 1).

0.2. AVERTISSEMENT

Les maîtres d'ouvrage (qu'il soient propriétaires ou locataires) sont tenus, même si les travaux de transformation envisagés répondent aux présentes prescriptions, de demander au préalable l'avis des sociétés coopératives "Le Logis" et "Floréal" (conformément aux articles 9 et 12 du "Cahier de Charges Général" du 23 juin 1924, établi par la société "Le Logis" pour la vente de ses immeubles à Watermael-Boitsfort d'une part, et à l'article IX du "Cahier des charges" établi par la société "Floréal" et déterminant les clauses et conditions générales relatives aux actes de vente de ses immeubles) et un permis de bâtir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, conformément à la loi, exception faite toutefois des travaux et actes exonérés du permis de bâtir en vertu de l'article 2 de l'Arrêté Royal du 16 décembre 1971 et des travaux d'entretien n'entraînant pas de modification de l'aspect extérieur des constructions.

0.3. REMARQUE

Les références exactes des peintures utilisées pour les menuiseries extérieures des constructions des deux cités-jardins peuvent être obtenues auprès des administrations des sociétés coopératives "Le Logis" et "Floréal".

1. DES FACADES

1.1. De l'enduit des façades

11.1. Tout entretien ou réparation ou ravalement doit être entrepris de manière à garantir le respect de la texture et de la couleur originelles de l'enduit existant.

111.1. Par entretien ou réparation, on entend tous actes et travaux nécessaires mais limités à une remise en état ponctuelle d'une partie endommagée ou anormalement salie d'une façade.

111.2. Par ravalement de façade, on entend la remise en état initial de propreté des façades des immeubles par divers procédés, tels que l'hydrosablage, le ruissellement d'eau, le grésage hydropneumatique, le nettoyage par vapeur ou par produits tensioactifs.

Sont exclus de la définition : le broissage à sec ou dépoussiérage, le nettoyage par jet de sable et l'application de peinture.

11.2. L'interdiction de peindre les façades ne concerne pas l'entretien de la partie inférieure des façades recouverte d'un produit à base de goudron ou équivalent, sous réserve de l'existence originelle de ce bandeau et du maintien de sa couleur noire.

11.3. Les exigences relatives à l'entretien, la réparation ou le ravalement sont identiques, selon que la façade est avant, arrière ou latérale.

11.4. Le ravalement des façades n'est autorisé que dans le cadre d'opérations généralisées à un ensemble d'immeubles, par rue, par flot ou par secteur tel que défini dans le plan annexé au règlement.

1.2. Des menuiseries extérieures

12.1. Qu'il s'agisse d'entretien, de réparation ou de renouvellement des menuiseries extérieures, il est obligatoire de conserver, de rendre ou de donner à ces menuiseries non seulement les couleurs mais aussi les teintes propres à la partie de la cité-jardin dans laquelle l'habitation concernée est située.

12.2. Dans le cas de remplacement des menuiseries, le choix du matériau est indifférent, pour autant que le type d'ouvrant et le dessin des nouvelles menuiseries soient fidèlement reproduits et correspondent à l'un des modèles repris au bordereau de châssis en annexe 2. Toutefois, pour des raisons économiques et de sécurité, les châssis dits à "guillotine" peuvent être remplacés par des châssis ouvrants avec ou sans partie(s) fixe(s).

12.3. Au cas où la bonne étanchéité à l'eau du nouveau châssis serait assurée par l'adjonction, en traverse inférieure du dormant, d'un profilé métallique celui-ci doit être d'une teinte propre à la partie de la cité-jardin dans laquelle l'habitation concernée est située, ou noire ou brune.

12.4. Il découle encore du 12.2. que les croisillons des fenêtres doivent impérativement être reproduits. Cependant, à la seule condition qu'il s'agisse de vitrages dits "isolants" (1), les croisillons rapportés sur la face extérieure du vitrage sont tolérés. Dans le cas de placement de doubles fenêtres, seule la fenêtre extérieure doit satisfaire aux conditions décrites sub.1.2.

1.3. Du percement ou de l'agrandissement de baies

13.1. En façade avant, tout agrandissement d'une baie existante ou tout percement de nouvelle baie est interdit.

13.2. En façade arrière ou latérale, l'agrandissement d'une baie existante est interdit aux étages mais est autorisé au rez-de-chaussée (niveau jardin) moyennant le respect des conditions suivantes :

132.1. il s'agit de la transformation d'une porte ou d'une fenêtre en porte-fenêtre.

132.2. cette transformation est réalisée sans élargissement de la baie ni déplacement du linteau (seule l'allège peut être supprimée).

132.3. la menuiserie placée dans la baie transformée doit satisfaire à toutes les conditions décrites sub 12.

132.4. le seuil de la baie transformée est réalisé identiquement à celui de la porte d'entrée principale ou en pierre bleue.

132.5. après l'agrandissement de la baie et la pose du châssis, l'enduit de façade sera soigneusement ragréé, conformément aux conditions décrites sub 1.1.

13.3. En façade arrière ou latérale, aux étages comme au rez-de-chaussée, le percement d'une nouvelle baie est toléré aux conditions suivantes

133.1. le dessin de la nouvelle baie sera conforme à l'un de ceux repris au bordereau des châssis ,annexé au présent règlement (annexe 2).

133.2. le dessin et l'emplacement de la nouvelle baie seront choisis de manière à obtenir une intégration harmonieuse de cette baie dans la composition de la façade concernée.

133.3. la nouvelle baie sera équipée d'un châssis satisfaisant à toutes les conditions énumérées sub 1.2.

133.4. après le percement de la baie et la pose du châssis, l'enduit de la façade sera soigneusement ragréé autour de la baie, conformément aux prescriptions énumérées sub 1.1.

(1) par vitrage isolant, on entend tout vitrage dont le coefficient de transmission thermique k est inférieur ou égal à 3 W/m²K (NBN.B.62.301).

2. DE LA TOITURE

2.0. Généralités

- 20.1. Toute modification de l'angle de pente et du nombre de versants de la toiture est interdit.
- 20.2. En cas d'aménagement des combles en pièces d'habitation, l'éclairage naturel nécessaire est assuré par la création de lucarnes telles que décrites sub 2.2. Cependant, il est toléré d'assurer cet éclairage en façade arrière, au moyen de fenêtres pour toit en pente, pour autant qu'elles satisfassent aux conditions décrites sub 2.3.

Le présent texte n'envisage les toitures que dans une perspective d'entretien ou de rénovation et ce, au moyen de tuiles. Afin néanmoins de ne pas nuire aux techniques de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire recourant à des sources d'énergie renouvelables, toute demande de transformation en ce sens peut, au cas par cas, faire l'objet d'un avis favorable du Collège de Bourgmestre et Echevins après consultation de la Commission de concertation.

2.1. De la couverture.

- 21.0. Tout entretien, réparation ou renouvellement de la couverture doit être entrepris de manière telle que la toiture conserve ou retrouve son aspect d'origine.
- 21.1. Les éléments de couverture utilisés sont des tuiles mécaniques, en terre cuite, fabriquées en pâte dure, à un ou plusieurs emboîtements.
- 21.2. Les tuiles sont de teinte rustique ou rouge naturel ou équivalent.
- 21.3. Les dimensions des tuiles sont en centimètres :
- maximum : 35 x 25
- minimum : 26 x 16
- 21.4. Tous les accessoires nécessaires pour une finition de la couverture selon les règles de l'art sont utilisés et sont de même provenance que les tuiles (tuiles faîtières ou de rive, tuiles châtières, etc...).
- 21.5. Par dérogation aux points 21.1. et 21.2., des tuiles en verre peuvent être utilisées par groupe de deux en deux endroits au plus par versant d'une même habitation.

2.2. Des lucarnes

22.1. Par lucarne, on entend un dispositif constructif incorporé au toit, composé d'un nombre de plans au moins égal à trois, délimitant ainsi un volume en saillie par rapport aux versants du toit couvrant le bâtiment et destiné à assurer l'éclairage du comble, aménagé ou non.

22.2. Par habitation, une lucarne et une seule peut être créée sur un même versant, quel qu'il soit. Cette faculté est cependant subordonnée au respect des séquences visuelles voulues par les concepteurs de la cité.

L'effet recherché étant d'animer la progression du piéton dans la rue, il se traduit par la disposition des lucarnes selon un rythme souvent basé sur la symétrie, mais aussi en vue de ponctuer par un élément architectural l'aboutissement d'un axe visuel.

Cette dernière remarque peut donc, le cas échéant, conduire à l'obligation de remise en l'état initial ou encore de subordonner l'autorisation de création d'une lucarne à la réalisation d'une lucarne identique et symétriquement disposée sur la maison voisine lors d'autres travaux effectués en toiture.

22.3. Tout entretien, réparation ou création de lucarnes doit être entrepris de manière à conserver, rendre ou donner à ces lucarnes un aspect correspondant à celui des lucarnes originelles existantes.

Par conséquent :

223.1. la toiture de la lucarne est composée de deux versants à pente identique à celle de la toiture principale.

223.2. le plan vertical parallèle au faite de la toiture principale est composé de deux parties distinctes:

- la fenêtre, dont le dessin doit correspondre à l'un de ceux repris dans le bordereau de châssis annexé au règlement. Elle doit en outre satisfaire à toutes les exigences décrites sub 1.2.

- le bardage, constitué de voliges en bois, préalablement traité par produit fongicide et insecticide, rainurées et languettées, disposées horizontalement, larges de 9 cm. (+/- 1 cm.) et peintes en blanc. Un autre matériau peut être utilisé pour autant que l'aspect final soit celui qu'aurait donné l'emploi de voliges en bois.

223.3. tout autre plan vertical est entretenu, réparé ou construit selon 223.2., 2° alinéa.

2.3. Des fenêtres pour toit en pente

- 23.1. Les fenêtres pour toit en pente ne sont admises que sur le versant arrière de la toiture principale sauf dérogation, dûment motivée, accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, après consultation de la Commission de concertation.
- 23.2. Les dimensions hors-tout des fenêtres pour toit en pente doivent être inférieures à 80x140 cm. En outre, le rapport entre la largeur et la longueur ne peut pas être supérieur à 3/5 à moins que les dimensions "hors tout" n'excèdent pas 0,40m² de superficie.
- 23.3. La plus grande dimension de la fenêtre doit être parallèle à la pente du versant.
- 23.4. La position des fenêtres sur le versant doit être déterminée de manière à tendre vers leur intégration la plus harmonieuse possible dans la composition des façades et de la toiture. En outre, le petit côté supérieur doit être à une distance au moins égale à un mètre du faite, les grands côtés à un mètre au moins de la face intérieure de tout mur mitoyen et le petit côté inférieur à un mètre vingt au moins au-dessus du sol fini de la pièce concernée.
- 23.5. Tout store pare-soleil extérieur qui équiperait une fenêtre pour toit en pente doit avoir une couleur située dans la gamme des tons gris à dominance noire (ex. gris anthracite).
- 23.6. Le raccordement entre la toiture et la fenêtre doit être réalisé au moyen du dispositif préconisé par le fabricant de la fenêtre. Ce dispositif doit avoir une couleur située dans la gamme des tons gris à dominance noire.
La pose d'une bavette en plomb pour assurer l'étanchéité n'est admise que le long du petit côté inférieur de la fenêtre.
- 23.7. Par habitation, le nombre de fenêtres pour toit en pente (placées sur le versant arrière de la toiture principale) est limité à deux. Dans ce cas, les fenêtres seront de dimensions identiques et placées symétriquement, par rapport à la composition de la façade.
- 23.8. Pour chaque ensemble de constructions, c'est le premier constructeur qui déterminera les alignements des fenêtres pour toit en pente (hauteur et recul par rapport aux corniches, position similaire dans la composition des façades).

3. DES AUVENTS

- 3.1. Par auvent, on entend un dispositif constructif plan, horizontal ou incliné, accroché à une façade de l'habitation et dont la fonction est de protéger des précipitations dues au climat mais non du vent.
- 3.2. En aucun cas, l'aire protégée par l'auvent ne peut servir au rangement ou à l'entreposage de matériel quel qu'il soit, à moins que les dimensions de l'auvent "hors tout" n'excèdent pas 0,40 m² de superficie.
- 3.3. En aucun cas, la partie de façade protégée par l'auvent ne peut être peinte, conformément à l'article 1.1.
- 3.4. Une et une seule création d'auvent est tolérée par habitation.
- 3.5. En façade avant, aucune installation d'auvent n'est admise. Par contre, l'entretien et le cas échéant, la restauration des auvents existants et originaux est obligatoire.
- 3.6. Pour être admis en façade arrière latérale, l'auvent à créer doit répondre aux caractéristiques suivantes :
 - être horizontal;
 - s'appuyer sur la façade au moyen d'un appui de type encastré;
 - ne pas excéder :
 - . en longueur : 2,0m
 - . en largeur : 0,8m
 - être bordé d'une rive de 0,12 à 0,18m de hauteur et de couleur noire.

4. DES ANNEXES

4.0. Généralités

- 40.1. Par annexe, on entend dans le présent texte un volume construit accolé au bâtiment existant, fermé sur toutes ses faces.
- 40.2. La construction d'une annexe est subordonnée à l'obtention d'une autorisation de bâtir délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, qui recueille préalablement l'avis de la Commission de concertation. Le concours d'un architecte est obligatoire.
- 40.3. La construction d'une annexe est interdite, sauf si elle satisfait aux conditions décrites sub 4.0. et correspond à l'un des trois types décrits respectivement sub 4.1., 4.2. et 4.3.
- 40.4. Une et une seule annexe peut être construite par habitation et ce, exclusivement le long de la façade arrière ou latérale.
- 40.5. L'acceptation ou le refus de l'autorisation de bâtir une annexe sera influencé par le nouvel aménagement intérieur résultant des travaux envisagés et, par exemple, de la possibilité de reconditionner le volume existant sans recourir à la construction de la dite annexe.
- 40.6. L'implantation et les dimensions de l'annexe projetée doivent être déterminées en fonction de la composition générale de l'habitation. L'appréciation du respect de cette exigence est laissée aux soins du Collège des Bourgmestre et Echevins et du Fonctionnaire délégué.
- 40.7. Une attention particulière doit être portée à la qualité esthétique et technique du raccord entre la toiture de l'annexe et le volume principal. En aucune manière, la toiture de l'annexe projetée ne pourra obturer même partiellement une baie existante au 1er étage.
- 40.8. Le type d'annexe autorisé est fonction de la superficie plancher de l'habitation concernée (le P du P/S)
- 408.1 pour les habitations de 90 m² plancher ou plus :
- l'annexe ne doit pas pouvoir être considérée comme une pièce supplémentaire mais seulement comme l'adaptation aux standards en vigueur d'une pièce existante faisant partie de la surface "logement" (selon I.N.L.).
 - en conséquence, la superficie de plancher de l'annexe envisagée est limitée à 7m².
 - pour ces habitations, les types d'annexe autorisés sont les types I, II et III.
- 408.2 pour les habitations de moins de 90 m² de plancher :
- vu l'exiguïté dont souffrent de telles habitations par rapport aux standards en vigueur et considérant cependant l'intérêt majeur qu'il y a de les voir garder leur affectation au logement, la réalisation d'une pièce supplémentaire, destinée au logement, peut être autorisée pour autant que :
 - la superficie de plancher de l'annexe ne dépasse pas 11 m².
 - l'annexe soit du type III (cf. 4.3.).

4.1. Annexe de type I

41.1. dimensions

Les dimensions extérieures d'une annexe de type I ne peuvent pas dépasser :

- en largeur : les 3/5 de la façade concernée, avec un maximum de 3,5m.;
- en profondeur : 1,8m.
- en hauteur : 2,7m. à partir du niveau du rez-de-chaussée.

41.2. aspect

Le toit est plat, avec une rive de couleur noire. La rive a une hauteur comprise entre 12 et 18 cm. Le débordement du toit par rapport aux parois verticales est de 5 cm. au moins et de 12 cm. au plus.

41.3. La face extérieure des parois verticales est recouverte d'un enduit identique par sa texture et sa couleur à l'enduit d'origine de l'habitation. Les prescriptions décrites sub 1.1. sont d'application.

41.4. Toutes les portes et fenêtres extérieures de l'annexe doivent satisfaire aux conditions décrites sub 1.2.

41.5. Toute paroi de l'annexe construite sur l'axe mitoyen ou à moins de 1,9 mètre de celui-ci, ne peut comporter aucune ouverture.

41.6. Dans le cas de l'adjonction d'une annexe de type I à une maison jumelée ou de bout de rangée, la face latérale concernée de cette annexe ne sera pas située dans le plan de la façade latérale mais bien en recul de 10cm. au moins, ceci afin d'accentuer l'aspect de volume secondaire et postérieur au bâtiment principal.

4.2. Annexe de type II

42.1. Largement vitré, ce type d'annexe constitue une serre ou une véranda. Judicieusement placée, une telle annexe peut contribuer d'une part, à l'augmentation de la surface de plancher et d'autre part, à la diminution de la consommation d'énergie pour le chauffage de l'habitation, surtout en mi-saison.

Pour atteindre ce deuxième objectif, il convient d'équiper l'annexe d'un dispositif de ventilation naturelle et/ou pare-soleil pour éviter les surchauffes en été, tandis qu'en hiver, il est impératif de pouvoir isoler la serre ou la véranda du reste de l'habitation.

42.2. Sur base de ces considérations préalables, le Collège des Bourgmestre et Echevins, après avoir consulté la Commission de concertation, peut accéder à une demande d'autorisation de construire une serre ou une véranda destinée au logement pour autant qu'elle respecte les caractéristiques suivantes :

422.1. dimensions

Les dimensions extérieures de ce type ne peuvent pas dépasser

- en largeur : les 3/5 de la largeur de la façade concernée, avec un maximum de 3,5m.;
- en profondeur : 2,5 m.;
- en hauteur : voir sub 422.3

422.2. aspect

La toiture de l'annexe comporte un et un seul versant, ayant une pente comprise entre 17° et 35° (31 % et 70 %).

422.3. L'horizontale inférieure du versant ne peut pas être située à plus de 2,3m. au-dessus du niveau du sol. En outre, la différence de hauteur entre l'horizontale supérieure et l'horizontale inférieure du versant doit être inférieure ou égale à 80 cm.

422.4. A l'exception des parois ou parties de paroi décrites sub 422.6 et 422.7, les parois de l'annexe sont constituées de feuilles de verre reposant sur des profilés de couleur noire

422.5. Disposés verticalement ou dans le sens de la plus grande pente, ces profilés ont une entre-distance proche de celle des croisillons de fenêtre, avec un maximum de 30cm.

422.6. La partie inférieure des parois verticales doit être construite en maçonnerie et satisfaire aux conditions suivantes :

- la hauteur de ce soubassement est comprise entre 60 et 120cm. par rapport au niveau du sol;
- la face extérieure du soubassement est recouverte d'un enduit identique par sa texture et sa couleur à l'enduit de façade d'origine de l'habitation.

422.7. Si l'une des parois de l'annexe est construite sur un axe mitoyen ou à moins de 1,9m. de celui-ci, cette paroi ne peut comporter aucune ouverture offrant une vue sur la propriété voisine.

La face extérieure de cette paroi doit être recouverte d'un enduit identique par sa texture et sa couleur à l'enduit de façade d'origine de l'habitation.

422.8. Si le cas décrit sub 422.7 se présente, toute autre paroi de l'annexe doit être construite à plus de 1,9 mètre de tout axe mitoyen et conformément au point 422.4

422.9. Les ouvrants éventuels, portes et fenêtres, doivent satisfaire aux conditions décrites sub 1.2.

4.3. Annexe de type III

- 43.1. Les dimensions extérieures d'une annexe de type III ne peuvent pas dépasser :
- en largeur : les 3/5 de la largeur de la façade concernée, avec un maximum de 4,2m.
 - en profondeur : 2,6m.
 - en hauteur : 2,3m. mesuré entre le niveau du rez-de-chaussée et l'angle "mur extérieur de l'annexe - toiture", côté intérieur.
- 43.2. La toiture de l'annexe comporte un et un seul versant, dont l'angle de plus grande pente est comprise entre 30 et 45° (57,7 et 100 %).
- 43.3. L'horizontale supérieure de ce versant est aussi l'intersection entre le plan formé par le versant et celui de la façade extérieure concernée.
- 43.4. La toiture est en tuiles et satisfait à toutes les conditions décrites sub 2.1., à l'exception de l'article 21.5 qui n'est pas d'application.
- 43.5. La toiture peut être équipée de fenêtres pour toit en pente, aux conditions suivantes :
- les dimensions hors-tout de ces fenêtres n'excèdent pas 0,40m² de superficie;
 - les articles 23.3., 23.5., 23.6. et 23.7. sont d'application.
- 43.6. La face extérieure des parois verticales est recouverte d'un enduit identique par sa texture et sa couleur à l'enduit d'origine de l'habitation. Les prescriptions décrites sub 1.1. sont d'application.
- 43.7. Toutes les portes et fenêtres extérieures de l'annexe doivent satisfaire aux conditions décrites sub 1.2.
- 43.8. Toute paroi de l'annexe construite sur l'axe mitoyen ou à moins de 1,9 mètre de celui-ci, ne peut comporter aucune ouverture.
- 43.9. Dans le cas de l'adjonction d'une annexe de type III à une maison jumelée ou de bout de rangée, la face latérale concernée de cette annexe ne sera pas située dans le plan de la façade latérale mais bien en recul de 10cm. au moins, ceci afin d'accentuer l'aspect de volume secondaire et postérieur au bâtiment principal.

5. DES ABRIS DE JARDIN

5.0. Généralités

- 50.1. Par abri de jardin, on entend, dans le présent texte, une construction légère, de petites dimensions, implantée dans un jardin et destinée à abriter les animaux autorisés, à ranger du matériel (outillage, vélos, poussettes, meubles de jardin,...), à stocker du combustible solide ou encore à l'horticulture.
- 50.2. Ce type de construction ne requiert pas obligatoirement le concours d'un architecte mais bien l'obtention d'une autorisation de bâtir qui sera délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins en fonction des règles édictées ci-après ou de toute autre considération qui retiendrait son attention. A cet égard, le Collège veillera notamment à ce que la dimension de la parcelle concernée soit compatible avec le projet.
- 50.3. Quelle que soit sa fonction (abri, stockage, rangement, horticulture), un seul abri peut être installé, par parcelle.

Quatre types d'abris sont admis, selon leur fonction, leur implantation et leur aspect et doivent satisfaire aux conditions décrites sub 5.1. à 6.4. selon le type (I à IV)

5.1. Abri de type I

Fonction

- 51.1. l'abri de type I sert à ranger du matériel ou de l'outillage, à abriter les animaux autorisés, à stocker du combustible solide ou encore à toute autre fonction annexe au logement.

Dimensions

- 51.2. Les dimensions extérieures de l'abri ne peuvent pas dépasser :
- en surface : 6m.2,
 - en longueur : 3,2m.,
 - en largeur : 2,2m.,
 - en hauteur : 2,25m. entre le faite et le niveau du sol existant.
- 51.3. L'abri doit être fermé sur toutes ses faces, et être pourvu d'une toiture à 2 versants.
- 51.4. La face extérieure des parois verticales est en voliges de bois brun foncé, teinté si nécessaire au moyen de produits spécifiques à la protection décorative du bois soumis aux contraintes extérieures.
- 51.5. Si des parties de paroi sont vitrées, on respectera le rapport suivant :
- Pour chaque paroi verticale de l'abri, la part de paroi vitrée ne peut excéder le rapport 1/8 ou 12,5 %.
- 51.6. L'inclinaison des versants de toiture est identique pour chaque versant; elle est comprise entre 17° et 35° (31 et 70 %) par rapport à l'horizontale.
- 51.7. Les versants de toiture sont recouverts d'une étanchéité de type asphaltique (roofing, shingles,...) de teinte noire ou verte.

Implantation

- 51.8 L'abri de type I implanté en fond de parcelle, à une distance suffisante des haies, arbres et autres plantations pour en préserver les possibilités d'entretien.
- 51.9 L'abri doit être soustrait au regard des passants par une implantation judicieuse sur la parcelle, complétée le cas échéant d'écrans végétaux.

5.2 Abri de type II

- 52.1 L'abri de type II sert à ranger du matériel ou de l'outillage, à abriter les animaux autorisés, à stocker du combustible solide ou encore à toute autre fonction annexe au logement.

Dimensions

- 52.2 Les dimensions extérieures de l'abri ne peuvent pas dépasser :
- en surface : 6m²
 - en longueur : 3,2m
 - en largeur : 2,2m
 - en hauteur : 2,25m entre le faite et le niveau du sol existant

Aspect

- 52.3 L'abri doit être fermé sur toutes ses faces et être pourvu d'une toiture à deux versants.
- 52.4 La face extérieure des parois verticales est en voliges de bois brun foncé teinté si nécessaire au moyen de produits spécifiques à la protection décorative du bois soumis aux contraintes extérieures.
- 52.5 Si des parties de parois sont vitrées, on respectera le rapport suivant :
- pour chaque paroi verticale de l'abri, la part de paroi vitrée ne peut excéder le rapport 1/8 ou 12,5%.
- 52.6 L'inclinaison des versants de toiture est identique pour chaque versant ; elle est comprise entre 27° et 45° (50% et 100% par rapport à l'horizontale).
- 52.7 Les versants de toiture sont recouverts de tuiles satisfaisant aux conditions décrites sub. 2.1. (à l'exception de 21.5, qui n'est pas d'application).

Implantation

- 52.8 L'abri de type II doit être implanté à une distance suffisante des haies, arbres ou autres plantations pour en préserver les possibilités d'entretien.

5.3 Abri de type III

Fonction

- 53.1 L'abri de type III sert exclusivement à stocker du bois de chauffage.

Dimensions

- 53.2 Les dimensions extérieures de l'abri ne peuvent pas dépasser :
- en surface : 4m²
 - en largeur : 1,2m
 - en hauteur : 1,6m entre le faite et le niveau du sol

Aspect

- 53.3 Cet abri est constitué d'une ossature en bois supportant une toiture en tuiles, à un versant.
Une ou plusieurs faces peuvent être fermées au moyen d'un dispositif à claire-voie, en bois brun foncé teinté si nécessaire au moyen de produits spécifiques à la protection décorative du bois soumis aux contraintes extérieures.
- 53.4 Inclignée par rapport à l'horizontale suivant une pente comprise entre 27 et 45° (50 et 100%), cette toiture en tuiles satisfait aux conditions décrites sub. 2.1. (sauf 21.5 qui n'est pas d'application).

Implantation

- 53.4 Ce type d'abri peut être implanté n'importe où sur la parcelle ; il peut le cas échéant être accolé à la façade arrière ou latérale de l'habitation.
Néanmoins, son implantation sera déterminée de manière à le soustraire au mieux au regard des passants empruntant les rues et venelles avoisinantes

5.4 Abri de type IV

Fonction

- 54.1 L'abri de type IV sert à l'horticulture et accessoirement au rangement de matériel.

Dimensions

- 54.2 Les dimensions extérieures ne peuvent pas dépasser :
- en surface : 6m²
 - en longueur : 3,2m
 - en largeur : 2,2m
 - en hauteur : 2,30m entre le faite et le niveau du sol existant

Aspect

- 54.3 Fermé sur toutes ses faces, l'abri est essentiellement constitué de parois vitrées.
- 54.4 Les vitrages reposent sur des profilés de couleur noire ou blanche pour "Floréal", noire, blanche ou verte pour "Le Logis".
- 54.5 La toiture est à deux versants, inclinés selon une pente comprise entre 17 et 35° (31 et 70%).

Implantation

- 54.6 L'abri de type IV doit être implanté en fond de parcelle, à une distance suffisante des haies, arbres ou autre plantation, pour en préserver les possibilités d'entretien.
- 54.7 L'abri doit être soustrait au regard des passants par une implantation judicieuse sur la parcelle complétée le cas échéant d'écrans végétaux.

6. DES PORTILLONS DE JARDIN

- 6.1 Par portillons, on entend la petite porte donnant accès au jardin depuis la rue ou la venelle. Constitué d'un cadre de forte section et de montants, en bois et peint aux couleurs de la cité-jardin, ce dispositif de clôture est complété par deux poteaux en béton. L'ensemble mesure grosso modo 1m de hauteur sur 1m de largeur.
- 6.2 A moins de le supprimer, le portillon doit être entretenu ou réparé dans le respect intégral de son aspect originel.
- 6.3 En cas de suppression du portillon d'origine, aucun autre dispositif remplissant la même fonction ne peut être installé.
En outre, le passage ainsi créé doit être refermé au moyen d'une haie identique à celle qui clôture la parcelle de part et d'autre du portillon initial.

7. DES VOLETS

- 7.1 A l'origine, les maisons du Logis et de Floréal étaient pour la plupart équipées au moins au rez-de-chaussée, de volets à battants en bois, peints aux couleurs de la cité-jardin.
Ultérieurement, certaines maisons furent équipées de volets enroulés dont la caisse n'est pas visible depuis l'extérieur.
- 7.2 Les volets à battants existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement doivent être conservés, entretenus ou réparés dans le respect intégral de leur aspect initial.
Il en va de même pour les volets enroulés dont la caisse n'est pas visible depuis l'extérieur.
- 7.3 La pose de nouveaux volets conformes aux caractéristiques des volets d'origine est vivement encouragée, surtout là où ils furent jadis supprimés.
- 7.4 Cependant, vu les aspects techniques, la pose de volets enroulés, dont la caisse et les glissières sont situées à l'extérieur, est tolérée pour autant que le dispositif soit conforme aux prescriptions ci-après :
- la caisse à volet est de section carrée, le côté du carré ne dépassant pas 15cm ;
 - la caisse et les glissières sont de couleur noire, blanche ou vert foncé pour "Le Logis", noire ou jaune foncé pour "Floréal" ;
 - le volet proprement dit est blanc ou vert foncé pour "Le Logis", blanc ou jaune foncé pour "Floréal".

8. DES ACCESSOIRES TECHNIQUES

Tous les appareils pour lesquels, lors de leur fonctionnement, une évacuation des fumées est nécessaire (chauffe-eau, radiateur, convecteur ...) et qui ne peuvent être raccordés à un conduit de cheminée existant doivent être du type à ventouse.

9. DES GARAGES

En principe, la construction de garages pour véhicules automobiles n'est pas autorisée dans les cités-jardins "Le Logis" et "Floréal". Cependant, pour des cas précis et particuliers, le Collège des Bourgmestre et Echevins, après avoir recueilli l'avis de la Commission de concertation, peut délivrer l'autorisation de bâtir un garage sur la base d'un projet élaboré par un architecte.

Tout en ne négligeant aucun des autres aspects propres à l'aménagement de l'espace, le Collège et la Commission seront particulièrement attentifs à la situation du garage projeté, à son implantation, ses dimensions et ses matériaux, à l'aménagement de l'accès et ce, en fonction du relief et de la végétation. Ils vérifieront en outre que la répétition d'un tel cas ne nuise pas au bon aménagement des lieux.

10. DE LA REUNION DE DEUX HABITATIONS

10.0 Généralités

Conçues dans une optique "de logement à bon marché, voire d'habitat minimum" selon les principes en vigueur à l'époque (1920-1935), on nombre de maisons des cités-jardins "Le Logis" et "Floréal" sont souvent d'une superficie réduite par rapport aux normes actuelles de confort (sanitaires, équipements techniques et électroménagers).

D'autre part, 25% des immeubles sont propriétés de particuliers, souvent désireux de les modifier selon leurs goûts et besoins : c'est ainsi que des projets de réunion de deux immeubles voisins se sont déjà présentés et se présenteront encore.

Il convient donc d'édicter les conditions minimales requises pour la délivrance de telles autorisations.

10.1 Condition pour la réunion de 2 maisons voisines :

La réunion de 2 maisons voisines est autorisée aux conditions suivantes :

10.1.1 l'objet de la réunion de deux maisons est la réalisation d'une habitation unifamiliale.

10.1.2 avant la réunion, aucune des 2 maisons ne peut avoir une superficie plancher supérieure à 120m², en ce compris les possibilités d'accroissement de surface plancher autorisées par le présent règlement (aménagement des combles, création d'annexes (types I ou II)).

10.1.3 après réunion, la surface plancher de la nouvelle habitation ne peut dépasser 190m².

10.1.4 après réunion, aucune construction annexe modifiant le volume des bâtiments ne sera plus autorisée.
Les autres transformations extérieures sont admises conformément aux présentes prescriptions.

10.1.5 l'entrée principale de chaque immeuble doit être conservée et entretenue dans son état initial.

TABLE DES MATIERES

	page
INTRODUCTION	0
0. Généralités	
0.1. PERIMETRE DE LA ZONE CONCERNEE	
0.2. AVERTISSEMENT	
0.3. REMARQUES	
1. DES FACADES	3
1.1. De l'enduit des façades	
1.2. Des menuiseries extérieures	
1.3. Du percement ou de l'agrandissement des baies	
2. DE LA TOITURE	5
2.0. Généralités	
2.1. De la couverture	
2.2. Des lucarnes	
2.3. Des fenêtres pour toit en pente	
3. DES AUVENTS	7
4. DES ANNEXES	8
4.0. Généralités	
4.1. Annexe de type I	
4.2. Annexe de type II	
4.3. Annexe de type III	
5. DES ABRIS DE JARDIN	12
5.0. Généralités	
5.1. Abri de type I	
5.2. Abri de type II	
5.3. Abri de type III	
5.4. Abri de type IV	
6. DES PORTILLONS DE JARDIN	14
7. DES VOLETS	14
8. DES ACCESSOIRES TECHNIQUES	15
9. DES GARAGES	
10. DE LA REUNION DE DEUX HABITATIONS	15
10.0. Généralités	
10.1. Conditions pour la réunion de deux maisons voisines	

Annexe n° 1 : périmètre d'application du règlement

Annexe n° 2 : bordereaux des châssis

document n° 1 : schémas
document n° 2 : fenêtres : bordereau
document n° 3 : lucarnes : bordereau
document n° 4 : portes : bordereau

* * *

