

SECTION V. C. TERRITOIRE DE LA SECONDE COURONNE

Chapitre V. C. 1. INTRODUCTION

La présente introduction n'a pas valeur de prescription réglementaire. Elle a pour but d'exprimer les intentions traduites sous forme de prescriptions par le règlement qui suit.

La seconde couronne d'urbanisation de Mons regroupe principalement les quartiers à vocation résidentielle situés entre la première couronne et les limites qu'il est souhaitable de donner à l'agglomération. Elle présente en situation de fait de grandes surfaces non bâties que le plan de secteur réserve à l'habitat ou au moins à l'urbanisation. Les quartiers existants que cette couronne d'urbanisation regroupe sont parfois anciens et relativement denses, d'autres sont récents et constitués d'habitat pavillonnaire. À l'intérieur de gabarits généralement compris entre rez + 1, les morphologies sont variées :

- des chaussées au long desquelles on observe toutes les variations de constructions de la région de Mons ;
- rues d'habitat ouvrier construites en maisons mitoyennes ;
- des ensembles de logement social construits en habitat groupé de maisons à 2 et 3 façades ;
- de nombreux lotissements de maisons à 4 façades
- des groupes d'immeubles résidentiels, administratifs, d'équipements ou commerciaux implantés en ordre ouvert.
- des zonings artisanaux

Face à la diversité des situations, les prescriptions du règlement se réfèrent largement à l'environnement urbain existant, en vue d'accorder les nouvelles réalisations à leur contexte. Cependant, elles ne s'opposent pas à des démarches architecturales novatrices qui trancheraient sur les pratiques courantes. Pour autant celles-ci doivent s'inscrire dans le respect des règles portant sur la qualité urbanistique de leur environnement. Ces règles concernent essentiellement :

- La viabilité des îlots par la limitation des profondeurs constructibles et la bonne insertion des volumes principaux, secondaires et annexes ;
- La qualité de l'espace de la rue par l'implantation des bâtiments et le traitement des abords ;
- Le volume et la hauteur des constructions ;
- La forme et l'ampleur des toitures.

En effet, on considère que la tâche d'un règlement d'urbanisme est de produire du bon urbanisme, tandis que la bonne architecture relève d'abord du savoir-faire de l'architecte, dans le dialogue avec son client et dans le cadre des contraintes de l'environnement. Pour cette raison, les prescriptions se réfèrent fréquemment au « contexte de référence » pour imposer le bon urbanisme, et à « l'harmonie » afin de motiver la bonne architecture.

Chapitre V. C. 2. AIRE ET PRESCRIPTIONS D'APPLICATION.

Article V. C. 2. 1.

Les prescriptions concernant le territoire C s'appliquent aux territoires figurés comme tel sur la carte des aires d'application du présent règlement dont ladite carte constitue les prescriptions graphiques.

Les prescriptions d'application sont celles du territoire B de la première couronne. Celles-ci sont cependant remplacées par celles qui s'énoncent dans les articles ci-après au chapitre qui suit

Chapitre V. C. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article V. C. 3. 1. RELIEF DU SOL - RESPECT DU PAYSAGE

- § 1 **Niveau du rez-de-chaussée** Le niveau du rez-de-chaussée est établi en tenant compte du niveau naturel du sol de manière à ce qu'en dehors de l'emprise au sol des volumes les déblais et les remblais soient limités au maximum. Ce niveau est fixé en tenant également compte des impératifs techniques tels que le niveau des égouts existants.
- § 2 **Adaptations aux reliefs prononcés** Dans le cas d'un terrain présentant une forte pente en remblais par rapport à la voirie, des déblais importants peuvent être admis principalement dans l'emprise de devant de porte et latéralement de manière à dégager un niveau enterré approximativement de plain pied avec la voirie, aménagé dans le volume en remblai du terrain.
Inversement, un remblai peut être admis principalement dans l'emprise de devant de porte et latéralement lorsque le terrain naturel est situé très en dessous du niveau de la voirie, pour autant que des impératifs techniques l'imposent, notamment le niveau des égouts. Une telle solution n'est de toute manière admise qu'à condition de l'aménagement d'une transition harmonieuse avec la volumétrie des parcelles voisines.
- § 3 **Indications dans le permis** Les documents de demande de permis indiquent de manière très précise les cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Fouilles archéologiques

- § 4 **Avis de la direction de l'Archéologie** L'administration communale peut soumettre à l'avis de la Direction de l'Archéologie tout dossier de demande à instruire par elle, lorsqu'elle présume que le sous-sol est susceptible de fouilles archéologiques.
- § 5 **Périmètre des Vallées** A l'intérieur du périmètre des Vallées, tous actes et travaux susceptibles de modifier l'état du sous-sol au-delà d'une profondeur de 25 cm, doivent être annoncés à la Direction de l'Archéologie au sein de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire et du Patrimoine (DGATL) du Ministère de la Région Wallonne.
- § 6 **Signalement des actes et travaux** Si lesdits actes et travaux sont soumis à demande de permis, la Direction de l'Archéologie est avertie par l'administration compétente dès l'introduction de la demande. Dans les autres cas, la Direction de l'Archéologie est avertie par le propriétaire du bien foncier ou le commanditaire dans un délai de 8 jours au minimum avant le début de l'exécution des actes et travaux.

Accès de garage

- § 7 **Insertion dans le relief** Tout accès de garage à rue, à l'exception d'accès à un parking sous espace public ou d'usage public est établi
- soit approximativement de plain-pied avec le domaine public de la voirie, dans le respect des pentes maximales admises au § suivant
 - soit suivant la pente naturelle du terrain, pour autant que cette pente soit faible.
- La création de talus et de remblais peut être admise dans la mesure où le relief est peu modifié, à savoir lorsque les talus et remblais ne nécessitent pas d'ouvrages de soutènement.
- Les accès de garage existant de droit avant l'entrée en vigueur du présent règlement dans un niveau trop bas ou trop élevé, peuvent être maintenus lors de transformations justifiant d'une demande de permis.
- § 8 **Pourcentages des pentes** La pente d'une rampe d'accès à des garages ou des parkings ne dépasse jamais 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur d'une construction.

Article V. C. 3. 2. VEGETATION

- § 1 **Règle générale** Toutes les surfaces non occupées par des constructions hors sol ou en sous-sol, des accès piétonniers ou carrossables, des voiries, des aires de manœuvre ou de stockage extérieur, sont obligatoirement plantées. Les plantations sont de préférence et dans la mesure du possible concentrées sur la périphérie de la ou des parcelles occupées par les constructions.

- § 2 **Conditions d'abattage** En dehors de l'abattage d'arbres autorisé implicitement par un permis, l'abattage d'arbre peut être autorisé, à condition d'être justifié, notamment du fait de la sénilité de l'arbre ou du fait que proportionnellement à sa grandeur, il se trouve trop proche de constructions existantes ou d'autres arbres jugés remarquables. L'autorisation d'abattre un ou plusieurs arbres peut être subordonnée à la plantation d'un nombre au moins équivalent d'arbres dont les caractéristiques sont précisées.
- § 3 **Indications dans le permis** Les documents de demande de permis indiquent de manière très précise les emplacements, essences et forces (dimensions, hauteur, circonférence, etc.) des arbres de première et deuxième grandeur et autres plantations significatives existantes ainsi que les intentions quant à leur maintien ou à leur suppression. Les plantations projetées sont indiquées de la même manière.

Article V. C. 3. 3. DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Densité – grands lotissements À l'intérieur d'un lotissement, le rapport plancher/sol brut est au minimum de 0,35 dans les aires C1 et au minimum de 0,25 dans les aires C2, nonobstant la préservation d'aires de cours et jardins en proportion de la densité créée. Les prescriptions du lotissement expriment explicitement la manière dont le rapport plancher/sol brut minimum sera garanti.

Densité – petits lotissements Pour un petit lotissement, comportant un maximum de 8 lots, implantés en linéaire le long d'une voirie existante et sans création de nouvelle voirie, le rapport plancher/sol brut est au minimum de 0,2. Ce rapport s'applique à la surface de la parcelle située en zone urbanisable du plan de secteur et de toute manière sur une surface limitée à la profondeur de 45 m par rapport à l'alignement.

Article V. C. 3. 4. IMPLANTATION DES VOLUMES – LIEN A LA RUE

- § 1 **Cas d'obligation d'implantation à l'alignement.** En l'absence de recul de fait observé par les volumes principaux de la face de rue concernée, le volume principal nouveau s'implante à l'alignement.
- § 2 **Cas d'implantations en recul en contexte bâti** Lorsque les volumes principaux des parcelles adjacentes sont établis en recul obligatoire ou en recul de fait, le nouveau volume principal s'implante dans le recul susceptible de renforcer au mieux la cohérence et la perception du front de bâtisse depuis la voirie. Selon les circonstances locales, il peut s'agir d'implanter le volume
- avec un recul sur l'alignement identique au recul d'un volume principal implanté sur une parcelle adjacente ou
 - avec un recul sur l'alignement compris entre les reculs des volumes principaux implantés sur les parcelles adjacentes
- § 3 **Cas d'implantations en recul, en contexte non bâti.** En l'absence d'un contexte bâti proche, implanté à l'alignement ou avec un recul déterminé, le nouveau volume principal s'implante avec un recul de 6m maximum sur l'alignement.
- § 4 **Non respect du recul imposé le long d'une voie régionale.** Le long d'une voie où existe une obligation de recul des constructions qui diffère du front de bâtisse historique, le Collège peut, en accord avec le gestionnaire de la voirie, imposer l'implantation sur le front de bâtisse de fait afin d'assurer un aménagement des lieux respectueux de la pratique historique locale.
- § 5 **Adaptation aux arbres remarquables** L'implantation des volumes construits sur la parcelle peut s'écarter des règles exposées dans les § précédents, de manière à tenir compte d'un ou plusieurs arbres remarquables ou jugés remarquables.
- ~~§ 6 **Cas de volumes secondaires en façade** Les volumes secondaires peuvent être implantés à l'avant, dans le front de bâtisse défini ci avant, adossés à la façade du volume principal, de manière à produire l'effet d'un décrochement de façade. Dans ce cas, leur développement atteint au moins 50% de celui du volume principal et leur profondeur en saillie de la façade principale est au maximum de 2m.~~
- § 7 **Devant de portes / volumes annexes** Dans l'emprise de devant de porte, de petits édicules destinés à abriter des poubelles ou des véhicules à deux roues peuvent être autorisés pour autant que la profondeur de l'emprise atteigne au minimum 5 m.
- § 8 **Autres prescriptions - cas de situation de fait non conforme :** La rénovation d'un volume existant non conforme aux § 1, § 2, et § 3 du présent article est admise. En cas d'extension de ce volume existant, les § ~~6 et~~ § 7 du présent article s'appliquent.

Article V. C. 3. 5. PROFONDEUR DE L'EMPRISE PREDOMINANTE DE BATISSE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

§ 1 **Limitation à l'arrière** La profondeur maximale de l'emprise prédominante de bâtisse, mesurée perpendiculairement à la façade avant, est limitée à 17 mètres. La profondeur maximale de l'emprise des volumes principaux, mesurée perpendiculairement à la façade avant, est limitée à 15 mètres.

Adaptation de la profondeur en raison de l'affectation. La profondeur de l'emprise prédominante de bâtisse peut être portée à

- 30 m pour les seuls rez-de-chaussée des bâtiments à usage commercial, d'activité de production et de stockage, d'administration ou d'équipements collectifs tels écoles, crèches, hôpitaux et cliniques, à condition qu'aucun volume annexe ou complémentaire ne soit admis à l'arrière du volume principal sur la parcelle ou l'ensemble de parcelles concernée(s)
- 20 m pour les niveaux supérieurs des constructions visées ci-dessus, et à l'exception des étages affectés au logement

§ 2 **Principe de raccord harmonieux** Toute nouvelle façade arrière doit être implantée de manière à assurer un raccord harmonieux avec les façades arrière des constructions voisines existantes ou potentielles, en particulier lorsque les façades ne se trouvent pas dans un même plan. Le respect de cette dernière prescription peut impliquer que la profondeur construite, au niveau des raccords, doive être inférieure à celle prévue au § précédent, en particulier lorsque la profondeur des constructions contiguës est moindre.

§ 3 **Implantation des volumes secondaires** Le(s) volume(s) secondaire(s) peu(ven)t être implanté(s) dans l'emprise prédominante de bâtisse, adossés au volume principal, à l'arrière, latéralement ou à l'avant. Les vérandas ne sont pas admises à l'avant

§ 4 **Autres prescriptions – cas de situation de fait non conforme** La rénovation d'un volume existant non conforme au présent article est admise.

Lorsque le dépassement de la profondeur maximale de l'emprise prédominante de bâtisse est dominant dans l'îlot considéré, et en tout cas sur les parcelles adjacentes de la parcelle objet de la demande de permis d'urbanisme, au delà de la profondeur maximale de l'emprise prédominante de bâtisse, la rénovation des volumes secondaires peut être admise ainsi que leur extension éventuellement sur toute la largeur de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée, de manière à s'égaliser au maximum avec la profondeur des volumes contigus des parcelles adjacentes.

Article V. C. 3. 6. EMPRISE PREDOMINANTE DE BATISSE : MITOYENNETE

§ 1 **Raccord aux façades mitoyennes aveugles** Afin de ne pas maintenir apparentes, à partir de l'espace public, des façades latérales aveugles d'un volume principal auquel est adossé éventuellement, sur son pignon, un volume secondaire, les nouveaux volumes s'implantent sur la (ou les) limites latérales de manière à s'adosser aux façades pignons aveugles bordant la parcelle à bâtir, que celles-ci soient implantés sur la limite mitoyenne ou en retrait latéral léger par rapport à ladite limite.

§ 2 **Obligations d'implantations mitoyennes** Les nouveaux volumes sont implantés sur au moins une limite mitoyenne latérale de la parcelle ou des parcelles occupées par un même ensemble, lorsque la largeur à rue de cette parcelle ou de cet ensemble de parcelles est égale ou inférieure à 9 m.

Article V. C. 3. 7. EMPRISE DE DEVANT DE PORTE

§ 1 **Dégagement des devants de porte** L'emprise de devant de porte ne peut comporter de volume annexe, à l'exception de petits édicules destinés à abriter des poubelles ou des véhicules à deux roues qui peuvent être autorisés pour autant que la profondeur de l'emprise atteigne au minimum 5 m.

§ 2 **Traitement des accès carrossables** Tout revêtement en dur doit s'harmoniser avec le volume principal et le contexte de référence. Dans l'emprise de devant de porte, toute transformation d'un jardin en aire de stationnement pour véhicule est interdite.

§ 3 **Végétalisation** L'emprise de devant de porte des bâtiments affectés à l'habitation est obligatoirement plantée, même dans le cas des volumes qui comportent un rez-de-chaussée commercial ou occupé par des activités. Dans ce cas, des plantations (végétation arbustives de 2^{ème} ou 3^{ème} grandeur sur bande de minimum 1 m à partir de la limite mitoyenne) doivent être prévues le long des limites mitoyennes.

Article V. C. 3. 8. COURS ET JARDINS

§ 1 **Minéralisation de la parcelle au-delà de la façade arrière** Celle-ci est autorisée sur les surfaces non bâties de l'emprise prédominante de bâtisse et, au-delà, sur une superficie ne dépassant pas 25% de la superficie maximum de la superficie maximum d'emprise prédominante de bâtisse.

- § 2 **Situation de fait non conforme** Une minéralisation existante plus importante que celle prescrite au § 1 précédent peut être maintenue.

Article V. C. 3. 9. EMPRISE COMPLEMENTAIRE DE BATISSE, DENSITE ET COEFFICIENT D'EMPRISE, REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

- § 1 **Définition** Dans le présent article, il y a lieu d'entendre par « superficie construite au sol », la projection au sol de la surface des constructions hors sol et en sous-sol. La surface des constructions enterrées qui ne se trouvent pas sous une construction hors sol est comprise dans le calcul de la superficie construite au sol. La surface des cours, terrasses, accès piétonniers, accès carrossables ou aires de manœuvre complémentaires à la construction est également comprise dans cette superficie.
- § 2 **Conditions** La superficie construite au sol ne peut dépasser 60 % de la superficie totale du parcellaire concerné.
- § 3 **Emprise des volumes complémentaires** Les volumes complémentaires sont implantés à l'arrière des volumes situés dans l'emprise prédominante de bâtisse, ou encore séparés d'eux. Ils peuvent s'étendre vers l'arrière dans une emprise complémentaire de bâtisse.
- § 4 **Emprises des volumes annexes** Tout volume annexe est implanté dans une emprise complémentaire de bâtisse séparée de l'emprise prédominante. La distance minimale entre l'emprise complémentaire d'un volume annexe et la façade arrière de l'ensemble formé par le volume principal et le ou les volumes secondaires est de 5 m.
- § 5 **Surface et types de volumes annexes autorisés** La superficie au sol de l'ensemble des volumes annexes est limitée à 25 m². Les garages sont interdits. Toutefois, lorsque l'aire de jardin d'une parcelle est bordée d'une voie carrossable, un volume annexe à usage de garage peut y être implanté sur le front de bâtisse obligatoire ou de fait de la voie carrossable, soit, à défaut, sur l'alignement de celle-ci.
- § 6 **Volumes complémentaires, mitoyenneté** Le volume complémentaire doit être construit avec un retrait par rapport à toute limite de propriété. En fonction de la hauteur à construire, ce retrait est calculé de telle manière qu'en tout point, le volume s'inscrive à l'intérieur d'un gabarit déterminé par des plans inclinés à 45° passant par les limites latérales et arrière de propriété.
- § 7 **Volumes complémentaires existants** Ceux-ci peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, de rénovation ou d'extension dans les limites définies par les présentes prescriptions

Chapitre V. C. 4. HAUTEURS

Article V. C. 4. 1. VOLUMES PRINCIPAUX

- § 1 **Minimum et maximum, contexte général** La hauteur de façade de tout volume principal est de
- 3m50 mètres au minimum dans les aires C1, dans les aires C3 de Mesvin, C4 de Saint Symphorien et C5 du Bon Vouloir ;
 - 2,8 mètres au minimum dans l'aire C2 ;
 - 7 mètres au maximum dans les aires C3 de Mesvin, C4 de Saint Symphorien et C5 du Bon Vouloir.
 - 12 mètres au maximum dans les aires C1 et C2.
- § 2 **Nombre de niveaux habitables admis** Le nombre de niveaux habitables est de
- 2 niveaux minimum, rez-de-chaussée compris dans les aires C1 ;
 - 1 niveau minimum, dans l'aire C2 ;
 - 3 niveaux maximum dans les aires C3 de Mesvin, C4 de Saint-Symphorien et C5 du Bon Vouloir ;
 - 5 niveaux maximum, rez-de-chaussée et un étage habitable en toiture compris, dans les aires C1 et C2.
- La division du volume de la toiture par la création d'un niveau supplémentaire en mezzanine peut être autorisée.

- § 3 **Maintien des hauteurs en aire C5** Dans l'aire C5 du Bon Vouloir, la hauteur des volumes principaux existants doit être maintenue.
- § 4 **Mezzanines** La division du volume de la toiture par la création d'un niveau supplémentaire en mezzanine peut être autorisée.
- § 5 **Raccords et harmonie des hauteurs** Lorsque la construction s'intègre dans un ensemble bâti, les hauteurs mesurées au faîte et au niveau exact de l'intersection entre le plan de la façade à rue et celui du versant de toiture, sont en équilibre avec celles des constructions adjacentes. Ces hauteurs sont déterminées par référence au bâti existant et correspondent aux hauteurs prédominantes au sein du même contexte. La référence à un ou plusieurs immeubles dont les hauteurs dépassent ces hauteurs prédominantes n'est pas admise.
- § 6 **Volumes habitables en toiture** Lorsque des niveaux sont engagés partiellement ou totalement dans le volume de la toiture, parmi ces niveaux, seuls deux peuvent être rendus habitables, dans le respect des prescriptions du § 1 du présent article.

Article V. C. 4. 2. VOLUMES SECONDAIRES ET ANNEXES

- § 1 **Hiérarchie des volumes** La hauteur d'un volume secondaire est équilibrée par rapport à celle du volume principal auquel il s'adosse. De toute manière, par définition, il n'y a pas de continuité entre la toiture d'un volume secondaire et celle du volume principal.
- § 2 **Limitation au-delà de 15 m de profondeur** Au-delà de 15 mètres mesurés perpendiculairement à la façade avant, la hauteur de façade de tout volume secondaire ou annexe * est de 4 mètres au maximum. La hauteur au faîte ne peut dépasser 7 mètres, tout en restant inférieure à celle du volume principal.
- § 3 **Hauteurs maximum des volumes annexes** La hauteur de façade est de 3,20 m maximum, la hauteur sous faîte, de 4m maximum.

Article V. C. 4. 3. VOLUMES COMPLEMENTAIRES

- § 1 **Gabarit d'inscription** En tout point, tout nouveau volume doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé par des plans inclinés à 45° et passant par toute limite latérale ou arrière de propriété sur laquelle il n'est pas implanté.
- § 2 **Hauteurs maximum** La hauteur d'un mur gouttereau ne peut dépasser 6 m.
- § 3 **Limitation, principe d'harmonie** Afin d'assurer une liaison harmonieuse avec le bâti d'un territoire voisin et en fonction de la configuration des lieux et du contexte environnant, une limitation des hauteurs peut être imposée.

Article V. C. 4. 4. AUTRES PRESCRIPTIONS – SITUATION DE FAIT NON CONFORME

- § 1 La rénovation d'un volume ne respectant pas les prescriptions du Chapitre V. C. 4 « hauteurs » est admise.
- § 2 Les volumes présentant un gabarit inférieur à ce qui est prescrit à l'Article V. C. 4. 1. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** et **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** peuvent être agrandis dans la continuation de ce gabarit. Les prescriptions susnommées ne s'appliquent donc pas.

Chapitre V. C. 5. TOITURES

Article V. C. 5. 1. REGLES GENERALES

- § 1 **Principe de proportionnalité** Toute toiture nouvelle, reconstruite, rénovée ou transformée est en harmonie avec le type de toiture caractéristique du contexte dans lequel elle s'insère. La toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. De toute manière -sauf dans les aires C2- la hauteur de la toiture est inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de cette façade. Une harmonie de proportion entre les toitures des différents volumes, principaux, secondaires et annexes doit également être créée.
- § 2 **Inscription cylindrique du volume des toitures** Toute toiture couvrant un volume principal, y compris une toiture à la Mansart, doit rester inscrite à l'intérieur d'un demi cylindre virtuel de diamètre

égal à la profondeur de ce volume principal calculée au bord extérieur de la corniche et dont le centre se trouve à la moitié de cette profondeur, à même hauteur que la hauteur de la façade avant.

- § 3 **Variété des toitures admises dans les aires C1 et C2** Les volumes principaux, secondaires, complémentaires et annexes comportent une toiture à versant(s), courbe ou plate. Les toitures à la Mansart sont admises. Les toitures à pentes discontinues et les retroussis sont toujours interdits.
- § 4 **Variété des toitures admises dans les aires C3, C4 et C5** Dans les aires C3 de Mesvin, C4 de Saint Symphorien et C5 du Bon Vouloir, les volumes principaux, secondaires et annexes comportent une toiture à double versant et faitage central. Les toitures à la Mansart ne sont pas admises. Dans la mesure du possible, les conduits de cheminées sont regroupés afin de limiter au maximum le nombre de souches de cheminées. Dans une toiture à versants, celles-ci sont localisées aussi près que possible du faitage. Dans la mesure du possible, les conduits de ventilation sont également regroupés. Toutes les pièces spéciales de passage de toiture, s'harmonisent de manière discrète avec l'ensemble de la toiture dans laquelle elles s'insèrent.
- § 5 **Pentes des toitures** Les versants non mansardés des toitures à versants sont en pente continue de maximum 50°. L'inclinaison est de préférence et dans la mesure du possible parallèle à celle des volumes contigus, pour autant que ces volumes comportent des toitures qui répondent aux prescriptions du présent règlement.
- § 6 Les brisis des toitures à la Mansart sont en pente continue de minimum 70° et maximum 80°. Les terrassons de ces toitures à la Mansart sont en pente continue de minimum 10° et maximum 30°. L'inclinaison est de préférence et dans la mesure du possible parallèle à celle des volumes contigus. La hauteur du brisis, mesurée verticalement, est de maximum 2 mètres.

Article V. C. 5. 2. AUTRES PRESCRIPTIONS

- § 1 **Interdiction des balcons en toiture** Les toitures ne peuvent comporter de balcons, y compris escamotables, même combinés avec une fenêtre de toiture.
- § 2 **Conservation des toitures anciennes** Lors de la transformation d'un bâtiment dont l'architecture et les volumétries anciennes ou traditionnelles sont préservées, le volume des toitures est conservé intégralement. La possibilité d'y créer de nouvelles lucarnes, verrières, et fenêtres de toiture peut être autorisée.
- § 3 **Cas de situation de fait non conforme** La rénovation d'une toiture existante, non conforme aux prescriptions de l'Article V. C. 5. 1. est admise.

Chapitre V. C. 6. TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX D'ELEVATION ET COULEURS

Article V. C. 6. 1.

- § 1 **Matériaux admis en aires C1 et C2** Tous les matériaux sont admis, sous réserve de l'application des § suivants du présent article.
- § 2 **Matériaux des élévations en aires C3 et C4** Dans les aires C3 de Mesvin et C4 de Saint Symphorien, les seuls matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau sont :
- la brique de terre cuite de teinte rose à brun ;
 - la pierre de taille de teinte grise à beige ;
 - la brique et la pierre de taille recouvertes d'un badigeon d'une tonalité choisie pour mettre en valeur les qualités intrinsèques de l'architecture des façades ;
 - l'enduit lissé mat ;
 - éléments de verre.
- § 3 **Matériaux des élévations en aire C5** Dans l'aire C5 du Bon Vouloir, les seuls matériaux autorisés pour le parement des élévations sont la brique et la pierre de taille recouverts d'un badigeon de teinte blanc. Le badigeonnage de teinte blanche peut être imposé pour les travaux de transformation soumis à permis d'urbanisme
- § 4 **Nombre et usage des matériaux** Le nombre maximum de matériaux de parement ou de teintes associés au sein de mêmes façades est de trois matériaux différents et de trois teintes. Le ton des encadrements s'harmonise avec celui des parements.
- § 5 **Harmonie des parements des différentes façades** Les matériaux autorisés sont ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels. Les matériaux utilisés pour les murs d'héberge, pignons, façades latérales et arrière sont harmonisés avec ceux des façades principales.
- § 6 **Traitement des volumes complémentaires et annexes** Les matériaux utilisés pour le parement des élévations s'harmonisent avec ceux employés pour le parement des élévations des façades des volumes principaux et secondaires. L'utilisation de matériaux identiques à ceux employés pour le parement des élévations des façades des volumes principaux et secondaires peut être imposée.
- § 7 **Emploi du bois et de matériaux non traditionnels** Dans les aires C1 et C2, l'utilisation d'éléments de revêtement de façade divers tels que le bois, le bardage en profilés métalliques non-réfléchissant, de béton, ainsi que d'autres types de béton architectonique, peut être autorisée pour autant que ces matériaux s'intègrent harmonieusement dans la composition des façade résultant d'une réflexion architecturale originale prenant en compte l'environnement bâti existant.

Chapitre V. C. 7. MATERIAUX DE COUVERTURE

Article V. C. 7. 1.

- § 1 **Matériaux admis et interdits en aires C1, C2, C3, C4** Tous les matériaux sont admis à l'exception
- des éléments de couverture asphaltique sauf pour couvrir les toitures plates ;
 - des éléments de couverture ondulés ;
 - du chaume ;
 - des bardeaux de bois et des bardeaux bitumeux (shingles) ;
 - des éléments de couverture métalliques autres que le zinc et le cuivre ou en matériau de synthèse, y compris ceux dont l'apparence reproduit celle des tuiles ou ardoises.
- § 2 **Matériaux admis en aire C5** Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle ou artificielle et la tuile de terre cuite d'aspect mat pour les toitures à versants dans l'aire C5 du Bon Vouloir.

Chapitre V. C. 8. TRAITEMENT DES FAÇADES, BAIES, OUVERTURES ET ELEMENTS D'ARCHITECTURE

Article V. C. 8. 1. ORDONNANCE DE FAÇADE

- § 1 **Façades existantes – préservation de l'équilibre** Les volumes à construire, transformer ou reconstruire présentent des façades dont l'ordonnance est harmonieusement structurée, notamment par un jeu équilibré entre les pleins et les vides ou entre les différentes parties en saillie ou en léger retrait par rapport au nu de la façade. Dans les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures ou la modification des baies existantes peuvent être autorisés. De toute manière, la nouvelle composition tient compte de l'ordonnance de la façade qui est modifiée. Le rythme propre à l'architecture de la construction dans laquelle a lieu cette transformation ne peut être altéré et un nouvel équilibre doit s'installer.
- § 2 **Harmonie existant – extensions** A l'occasion de travaux d'entretien et de conservation ou lors de la rénovation, la transformation, la reconstruction partielle ou l'agrandissement d'un bâtiment dont l'architecture ancienne ou traditionnelle est préservée, l'ordonnance de façade des parties nouvelles ou transformées s'harmonise avec celle des parties anciennes. Lorsqu'il y a eu altération, des travaux visant à retrouver cette harmonie et renforcer la cohérence de l'ensemble peuvent être imposés.

Article V. C. 8. 2. BAIES

Règles générales

- § 1 **Eclairement naturel des locaux** Les baies procurent un éclairage naturel suffisant des locaux au moins équivalent à celui qui est imposé par les règles régionales de salubrité des logements. Néanmoins, les façades existantes peuvent être conservées dans l'état dans lequel elles se trouvent au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.
- § 2 **Interdiction d'obturation** Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément autre qu'un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

Baies d'accès de garage

- § 3 **Développement des baies de garage** La largeur maximale, cumulée ou non, des baies est de
- 3,5 mètres lorsque la largeur de la façade à rue est inférieure 12 mètres et au maximum 4 m dans le cas d'une parcelle orientée obliquement par rapport à l'alignement ;
 - 7 mètres lorsque la largeur de la façade à rue est égale ou supérieure à 12 mètres.
- § 4 **Empiètement sur le domaine public** Aucune porte de garage ne peut empiéter sur le domaine de la voie publique, au cours de son ouverture ou lorsqu'elle se trouve en position ouverte, de manière à parfaitement assurer la sécurité des usagers de la voirie publique en général et des personnes à mobilité réduite en particulier.

Article V. C. 8. 3. MENUISERIES

Règles générales

- § 1 **Châssis** Les châssis sont de facture soignée. Ils s'adaptent parfaitement aux formes des baies existantes ou à créer.
- § 2 **Vitrerie** La vitrerie est en verre non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Article V. C. 8. 4. GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU, AIRES C3, C4, C5

Dans les aires C3 de Mesvin, C4 de Saint Symphorien et C5 du Bon Vouloir, en façades avant, les gouttières et descentes d'eau sont en zinc ou en cuivre. Dans ces aires, l'usage du polyéthylène et de la fibre-ciment pour les gouttières et descentes d'eau est pros crit.

Article V. C. 8. 5. VITRINES ET AMENAGEMENT DES PARTIES INFÉRIEURES DES FAÇADES POUR DES BESOINS COMMERCIAUX, DE SERVICE OU DE BUREAU

Règles générales de composition

- § 1 **Limitation au rez-de-chaussée** L'aménagement des façades existantes pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage.
- § 2 **Principe de cohérence** Une forme d'unité entre la partie aménagée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau et les parties conservées inchangées est impérativement maintenue ou retrouvée, lorsqu'elle a été altérée dans le passé. Chaque façade doit rester ou redevenir un ensemble cohérent.
- § 3 **Préservation de l'individualité des façades** Lorsque la création d'un ensemble unique implique la transformation de plusieurs façades contiguës, le caractère architectural originel de chaque façade est respecté et affirmé de manière plus importante que le caractère uniforme du nouvel ensemble, y compris au niveau des rez-de-chaussée
- § 4 **Maintien des caractéristiques d'une architecture structurée ou classique** Dans le cas d'une architecture structurée de manière traditionnelle ou classique, les éléments de façade qui composent cette architecture tels que les trumeaux, les linteaux droits ou courbes des baies et leurs allèges sont maintenus. Lorsque ces éléments sont altérés ou ont été enlevés antérieurement, la reconstitution d'une façade réinterprétant sobrement la situation originelle peut être imposée. Lorsque la valeur patrimoniale de la façade le justifie, la reconstitution de la situation originelle peut être imposée.
- § 5 **Adaptation au contexte des dispositifs normalisés** Le respect de l'ensemble des prescriptions du présent article implique en particulier que les commerces à succursales ou sous franchise adaptent leurs dispositifs normalisés en fonction du contexte de référence en général, de l'architecture et de l'ordonnance de façade de la construction dans laquelle ils s'intègrent en particulier.
- § 6 **Sondages en façade** A des fins de sondage, la dépose de dispositifs masquant la façade peut être imposée préalablement à l'octroi d'un permis.

Matériaux

- § 7 **Principe d'harmonie** Les textures et teintes des matériaux utilisés doivent être choisis dans un même souci de sobre harmonie entre toutes les parties des façades et avec les façades du contexte de référence. Cette harmonie peut être créée notamment par l'emploi de matériaux et teintes identiques aux matériaux et teintes existants, mais peut également être engendrée par un contraste équilibré.

Accès aux étages

- § 8 **Obligation de maintien des accès** L'aménagement du rez-de-chaussée d'un immeuble ne peut en aucun cas empêcher l'accès aux étages supérieurs. Toute suppression d'un accès privatif indépendant donnant originellement accès aux étages est interdite. Le déplacement d'un tel accès privatif ne peut être autorisé que pour autant que les conditions d'accessibilité soient préservées ou améliorées dans le respect des normes de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- § 9 **Restitution des accès** Il peut être imposé la création d'un nouvel accès privatif, lorsqu'un tel accès n'existe pas, ou n'existe plus.
- § 10 **Conditions de réalisation des accès** La réalisation d'un accès distinct aux étages implique au minimum la création
- de la baie donnant sur l'espace public, avec sa menuiserie ;
 - d'un hall intérieur fermé séparé du rez-de-chaussée aménagé pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau ;
 - d'une cage d'escalier couverte ou fermée ;
 - de la ou les volées d'escalier nécessaires pour atteindre le premier niveau situé au-dessus du ou des niveaux inférieurs aménagés pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau.

Article V. C. 8. 6. LUCARNES, FENETRES DE TOITURE ET VERRIERES

Lucarnes et fenêtres de toiture

- § 1 **Autorisation** Dans les aires C1, C2, et C3 de Mesvin, la création de nouvelles lucarnes ou fenêtres de toiture peut être autorisée. Dans les aires C4 de Saint Symphorien et C5 du Bon Vouloir en cas de transformation de volumes existants la création de nouvelles fenêtres de toiture peut être autorisée. La création de nouvelles lucarnes peut être interdite lorsque cela se justifie par le respect de la composition architecturale.

- § 2 **Conditions en aires C1, C2, C3, C4** Les lucarnes et les fenêtres de toiture sont en harmonie avec l'architecture de la façade. Toute nouvelle lucarne et fenêtre de toiture répond aux conditions suivantes :
- la disposition tient compte de l'ordonnance de façade, en particulier du rythme des fenêtres ;
 - les lucarnes sont placées entièrement dans la moitié inférieure des versants ;
 - les fenêtres de toiture sont positionnées sur un seul alignement horizontal. En versant avant, elles sont placées dans la partie inférieure de celui-ci ;
 - la largeur cumulée des lucarnes ne peut excéder la moitié de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'intègrent, mesurée au niveau de l'intersection entre le plan de la façade à rue et celui du versant.
- § 3 **Conditions dans l'aire C5** Dans l'aire C5 du Bon Vouloir toute fenêtre de toiture présente une surface inférieure à 1,50 m².
- § 4 **Habitabilité et éclairage des combles** L'interdiction des lucarnes et fenêtres dans la partie supérieure des versants implique que l'éclairage et l'aération de locaux situés en partie supérieure de toiture doit obligatoirement se faire
- soit par des baies percées dans un mur pignon,
 - soit par une verrière.
- Lorsque la création de telles baies s'avère impossible ou inacceptable d'un point de vue architectural, la création de locaux habitables en partie supérieure de toiture est interdite.
- § 5 **Traitement des toitures à valeur patrimoniale** Lors de la transformation d'un bâtiment dont l'architecture présente une valeur patrimoniale préservée, les lucarnes existantes sont conservées intégralement et ne peuvent être remplacées par des fenêtres de toiture ou des verrières. S'il est démontré qu'une lucarne n'est pas d'origine, sa suppression ou sa transformation peut être autorisée ou même imposée dans le cadre de travaux de restauration effectués dans l'esprit du présent règlement. De toute manière, la nouvelle composition tient compte de l'ordonnance de la façade qui est modifiée. Le rythme propre à l'architecture de la construction dans laquelle a lieu cette transformation ne peut être altéré et un nouvel équilibre doit s'installer.

Article V. C. 8. 7. CAPTEURS SOLAIRES

Conditions d'autorisation et de placement Le placement de capteurs solaires est autorisé dans les limites suivantes :

- les capteurs solaires sont placés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ;
- ils sont, dans la mesure du possible, intégrés dans un versant de la toiture.

Article V. C. 8. 8. SAILLIES AU REZ-DE-CHAUSSEE

En dessous de 4 m, mesurés par rapport au niveau du trottoir et de la voie publique, aucune saillie sur l'alignement ne peut excéder 20 cm, y compris toute pièce d'un volet. Lorsque la largeur du trottoir est inférieure à 1.20 m, toute saillie est interdite, sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Article V. C. 8. 9. CLOTURES

Clôtures implantées dans le plan du front de bâtisse

§ 1 Les clôtures implantées dans le plan du front de bâtisse, en continuité de celui-ci, sont constituées :

- d'une haie ;
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle ;
- d'un ensemble constitué d'un muret en maçonnerie traditionnelle, surmonté d'une grille.

Clôtures implantées dans l'emprise de devant de porte

§ 2 Les clôtures entre emprise de devant de porte et voirie, ainsi qu'entre emprises de devant de porte voisines sont constituées :

- de haies d'une hauteur maximum de 1 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir - la hauteur de la haie peut être portée à 1,5m si la profondeur de l'emprise de devant de porte excède 6m ;
- de murs en maçonnerie traditionnelle similaire au matériau de façade, d'une hauteur maximum de 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir ;

- d'un ensemble constitué d'un muret en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum de 0,80 m, surmonté d'une grille traditionnelle ouvragée, le tout d'une hauteur maximum de 1,5 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir.

Clôtures entre cours ou jardins contigus

§ 3 Les clôtures entre cours ou jardins contigus sont constituées :

- de haies d'une hauteur maximum de 2 m. Un treillis tendu à larges mailles d'une hauteur maximum de 2m, peut être intégré dans la haie ;
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum de 2 m ;
- d'un ensemble constitué d'un muret ou de plaques, surmonté d'une grille ou treillis à larges mailles
- d'un treillis métallique fixé sur piquets, d'une hauteur maximum de 2m ;
- les panneaux de bois avec cadre.

Matériaux proscrits

§ 4 Dans tous les cas, les matériaux suivants sont proscrits pour la réalisation de clôtures :

- les éléments en béton -piliers, plaques ou traverses- ajourés ou non, peints ou non sur une hauteur excédant 0,80m
- les planches à profil irrégulier (type « planches canadiennes »), fixées sur des piliers en bois ou autre matériau ;
- les rouleaux de bambous, joncs ou similaire ;
- le P.V.C. utilisé pour des panneaux pleins d'une hauteur excédant 0,8m ;
- les écrans souples tels que les toiles, perforées ou non, ou les écrans constitués de lattes plastifiées.

§ 5 **Entretien.** Les clôtures existantes autres que les haies ne répondant pas aux prescriptions ci-avant peuvent néanmoins être maintenues, entretenues et rénovées dans le respect de leurs caractéristiques propres.

Haies

§ 6 Les haies sont composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Elles peuvent être doublées d'un treillis tendu à larges mailles, pour autant que ce dernier soit parfaitement camouflé.