

## **2 Options d'aménagement**

L'autorité gestionnaire de la délivrance des permis d'urbanisme dans le périmètre du permis d'urbanisation n'est pas tenue à systématiquement autoriser des actes et travaux qui respecteraient strictement les options, plans et prescriptions.

Cette autorité a toujours la faculté d'imposer des adaptations par rapport aux actes et travaux faisant l'objet de la demande pour autant que ces adaptations ne soient pas contraires aux options, plans et prescriptions et lorsqu'elle juge ces adaptations nécessaires en vue de rencontrer de manière durable les besoins sociaux ou économiques ou énergétiques ou de mobilité ou patrimoniaux ou environnementaux de la collectivité.

Ces adaptations peuvent également être fondées sur des principes de gestion qualitative du cadre de vie ou d'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources ou de performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments ou de conservation et de développement du patrimoine culturel, naturel et paysager.

Pour tous les aspects et matières non précisées dans les options, plans et prescriptions ou le plan, il sera fait usage des principes prévus à l'article 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie ou autres documents d'orientation publiés par la DGO4 ou la Fondation Rurale de Wallonie.

### ***2.1 Options relatives à l'urbanisme***

Le projet prévoit de compléter le bâti de la rue du Patronage en s'inscrivant dans une logique semi-continue, répondant au bâti environnant et s'inscrivant en harmonie avec l'effet d'ensemble de la rue.

Cette intégration se traduira par des implantations articulées à l'espace public et formant cour ouverte le cas échéant, ainsi que des gabarits et volumétries similaires, s'exprimant en volume principal et volumes secondaires attenants ou articulés aux premiers.

En particulier, les constructions en mitoyenneté devront faire l'objet d'une composition d'ensemble en ce qui concerne les accès aux garages (ou parcages) à regrouper et les abords avant : le premier permis d'urbanisme délivré fixera les caractéristiques des matériaux de sol, types de clôtures et de soutènements pour les lots à construire en mitoyenneté.

Le talus sera en outre décaissé au minimum, pour les accès piétons et aux garages et les parcages (nombre de parcage : voir prescriptions y relatives); les accès des constructions établies en mitoyenneté seront regroupés.

## **2.2 Options relatives à l'architecture**

Les caractéristiques architecturales des constructions dans leur ensemble respecteront et s'intégreront aux caractéristiques observables dans la rue du Patronage (partie nord) et dans le centre du village de Bras.

Par ailleurs, les volumétries seront simples et on recherchera une unité des constructions, tout en permettant une certaine diversité d'expression.

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même lot s'harmoniseront entre elles ainsi qu'avec la tonalité et la texture des matériaux des bâtiments mitoyens dont le permis d'urbanisme aurait été délivré antérieurement.

Les constructions et aménagements des abords s'adapteront en outre au relief du sol (et non l'inverse) : les entrées piétonnes et des véhicules se feront au niveau de l'accès carrossable à rue, éventuellement par le biais d'une rampe montante de faible pente (4% maximum).

Les constructions seront du type bel-étage ou à demis-niveaux, excepté pour le lot 7 qui pourra développer une autre typologie.

Les modifications de relief de sol à l'arrière des constructions resteront en tous les cas de minime importance (soit inférieures à 50cm de hauteur) par rapport au niveau naturel du sol.

## **2.3 Options relatives à l'économie d'énergie**

### **2.3.1 Compacité de l'urbanisation**

Le projet développera une urbanisation en volumes compacts et en ordre majoritairement semi-continu, ceci en vue de limiter les surfaces de déperdition des enveloppes bâties.

En fonction des possibilités des zones de bâtisses définies au plan d'occupation projetée, les constructions isolées peuvent être admises.

### **2.3.2 Isolation et consommation d'énergie primaire**

#### **Niveau Ew :**

Le niveau Ew (niveau de consommation d'énergie primaire), calculé selon la réglementation PEB de la Wallonie devra être équivalent au maximum à 60 sans dépasser la norme en vigueur au moment des demandes d'autorisation.

Lorsque l'orientation de la zone de bâtisse le permet, la production d'eau chaude sanitaire sera préférentiellement réalisée par le biais de panneaux solaires thermiques.

En outre, les façades orientées sud est à sud ouest seront composées pour maximiser les apports actifs et passifs d'énergie solaire, tout en veillant à limiter la surchauffe solaire.

Dans tous les cas, on recourra à des systèmes de chauffage performants.

Les systèmes de refroidissement actif seront interdits.

Les pompes à chaleurs éventuelles seront intégrées dans les constructions.

### **Niveau K global**

Le niveau d'isolation thermique global (K ou U maximum) sera inférieur ou égal à  $U 30$   $W/m^2K$ , calculé selon la réglementation PEB en vigueur, sans dépasser le niveau d'isolation en vigueur au moment des demandes d'autorisation.

## ***2.4 Options relatives au paysage et aux espaces verts***

Les bâtiments s'intégreront harmonieusement en termes de gabarits, de volumétrie et de tonalités dans le grand paysage dont ils font partie.

Les espaces verts privés (les jardins) résulteront d'une composition d'ensemble principalement axée sur la recherche d'un effet de prés plantés (ou prés-bois), bordés d'alignements de haies vives et éventuellement de hautes tiges.

Les zones d'abords, les zones constructibles non construites et le talus seront plantés et aménagés de manière principalement végétale, dans la continuité des jardins.

On se référera en outre à la circulaire ministérielle relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zones rurales et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement, du 14 novembre 2008, pour concevoir la composition d'ensemble des plantations de chaque lot.

### **Partie du périmètre d'études en zone agricole au plan de secteur :**

Il est proposé de ne pas exclure et donc de maintenir dans le périmètre du permis d'urbanisation l'arrière de la parcelle en zone agricole au Plan de Secteur. Celle-ci constitue les lots 3bis, 4bis, 5bis, 6bis et 7 bis.

Ceux-ci resteront néanmoins utilisés en tant que zone agricole : seul leur maintien en prairie, ou leur reconstitution en verger, prairie naturelle et/ou potager seront admis.

La plantation de haies et d'un alignement d'arbres sera également autorisée dans la zone.

## **2.5 Options relatives aux transports**

### **2.5.1 Voiries**

Le projet ne nécessite pas d'ouverture de voirie étant situé à front d'une voirie existante et équipée.

La largeur des bandes de roulage de la rue du Patronage sera maintenue à l'identique (environ 2 x 2,8 m entre filets d'eau).

L'espace pour un trottoir d'une largeur de 1,5m environ est réservé sur une bande de terrain au pied du talus.

Côté permis d'urbanisation, le talus enherbé formant accotement restera propriété communale mais sera entretenu et planté par les propriétaires des lots riverains. Il servira d'espace de parcage dans les zones d'accès aux constructions où il devra être entaillé. L'entaille sera minimisée et les côtés latéraux du talus entaillés seront soutenus par des murs de soutènement et/ou des talus plantés.

Le chemin agricole sera maintenu en l'état actuel (empierrement stabilisé).

### **2.5.2 Espaces de parcage**

Ceux-ci seront localisés en alternance libre sur les bandes de roulage de la voirie et constitueront le cas échéant un effet de porte d'entrée du village.

Pour chaque lot destiné à l'habitation, une bande de pavé pour l'accès aux futurs garages et pour les accès aux portes d'entrée sera réalisée par les propriétaires des lots, depuis le bord de l'espace public aménagé jusqu'au front de bâtisse construit, notamment à travers le talus décaissé à cette fin. Cette zone servira d'espace de parcage et d'accès piéton.

Ces bandes d'accès en pavés devront être attenantes (regroupées) pour les constructions établies en mitoyenneté et seront localisées selon la position des accès aux aires de parcage de chaque lot. .

Les bandes de pavés seront réalisées après mise en œuvre de chaque lot d'habitation et endéans les deux années après la fin de la construction.

Le matériau de sol, les types de clôtures et les murs de soutènement devront être de même tonalité pour les constructions établies en mitoyenneté et seront déterminés par le premier permis d'urbanisme délivré.

## **2.6 Options relatives aux infrastructures et réseaux techniques :**

### **2.6.1 Egouttage**

Eaux pluviales : Aucun rejet d'eau de ruissellement des lots privés vers la voirie ne sera admis.

Les eaux de toiture : par lot : dispositif combiné d'une citerne de minimum 10.000 L par lot, à double trop-plein et couplée à une récupération des eaux à des fins domestiques pour au moins trois points de prise d'eau par lot. L'infiltration ou la dispersion au sein des parcelles privées sera obligatoire.

Les eaux usées seront amenées gravitairement vers le réseau d'égouttage existant.

Un raccordement par lot est existant et chaque lot s'y raccordera, conformément aux impositions communales en la matière (pas de fosse septique requise).

### **2.6.2 Impétrants**

Les réseaux d'impétrants sont existants : ils sont aériens ou enterrés et localisés sous l'accotement de voirie.

Seul le gaz n'est pas présent en voirie et ne pourra vraisemblablement pas être amené dans le cadre du présent projet ni à court terme mais la possibilité d'un futur équipement à moyen ou long terme n'est pas écartée.

### **2.6.3 Eclairage public**

La voirie dispose d'un éclairage public.

En cas de renouvellement de celui-ci, il sera localisé aux positions existantes ou à proximité de celles-ci.

### 3 Options architecturale d'ensemble

#### **3.1 *Plan d'occupation existante du bien***

Voir planches 2,3 et 4 de la demande.

## **3.2 Plan d'occupation projetée du bien, plan masse bidimensionnel et coupes types**

Voir planche 5a : « plan d'occupation projetée » et les plans masses illustratifs 2D et 3D de la demande.

**Prescrit relatif au plan d'occupation projetée :**

### **3.2.1 Volumétrie**

Les constructions seront du type bel-étage ou à demis niveaux, excepté pour le lot 7 qui pourra être de type demi-niveaux ou à niveaux complets.

Chaque lot pourra comprendre un volume principal, un éventuel volume secondaire et un éventuel volume d'articulation.

Un volume de type véranda de maximum 25m<sup>2</sup> pourra en outre être implanté à l'arrière du volume principal, attenant à la construction.

Les toitures des volumes principaux seront à deux pans de 30° de longueurs de pentes égales.

Les croupes ne sont pas admises. Les croupettes (ou croupes faitières) peuvent être admises lorsque la largeur du pignon le requiert (à partir de 8,5 m de pignon) et uniquement pour les pignons libres.

Les toitures en pente ne présenteront pas de débordement de plus de 20 cm du plan du mur, excepté en cas d'effet pare-soleil recherché : dans ce cas, le débordement de toiture sera justifié par l'auteur de projet dans son rapport accompagnant la demande de permis.

Les toitures des autres volumes seront en pente de 30° ou plates. En cas de toitures plates, celles-ci ne pourront pas être utilisées à des fins de terrasse.

Le rapport façade pignon du volume principal de chaque lot, sera compris entre 1 et 1,5.

### **3.2.2 Implantation**

Les constructions seront en ordre ouvert, mitoyennes ou semi-mitoyennes, selon les zones de bâtisses du plan, fronts et mitoyennetés, obligatoires ou éventuelles, définies au plan.

Les constructions s'implanteront dans les zones de bâtisses définies au plan.

Les lots 3 et 4 ainsi que 5 et 6 seront implantés obligatoirement en mitoyenneté, soit par le volume principal, soit par le volume secondaire.

Lorsqu'une construction ne s'implante pas en mitoyenneté, elle respectera une distance minimale de 3,50 m par rapport à la limite mitoyenne.

Les constructions en mitoyenneté seront implantées entièrement sur leur lot respectif, en ce compris l'éventuel parement en attente et la fondation.

Lorsqu'un front de bâtisse obligatoire est défini au plan, le volume principal sera implanté sur celui-ci, pour au minimum 2/3 de la longueur dudit volume, calculé à partir de la mitoyenneté ou à partir du volume secondaire s'il existe, celui-ci non compté.

Le faîte du volume principal du lot 1 sera implanté perpendiculairement à la voirie.  
Les faîtes des volumes principaux des lots 2 à 6 seront implantés parallèlement à la voirie.

Le faîte du volume principal du lot 7 sera implanté parallèlement au faîte du volume principal du lot 6.

Les volumes secondaires et d'articulation seront implantés soit dans la zone de volume principale, soit dans la zone de volume secondaire.

### **3.2.3 Gabarits**

Les gabarits des volumes principaux correspondront à 3 niveaux aménageables au maximum, soit un rez-de-chaussée (côté rue), un premier étage (rez de jardin) et un deuxième étage entièrement ou partiellement inclus dans le volume de la toiture.

La hauteur sous gouttière des volumes principaux ne sera pas inférieure à 6 m, et ne sera pas supérieure à 7 m, comptés à partir du niveau moyen de la voirie, calculé le long de la façade à rue sur la largeur du lot considéré.

Les volumes secondaires présenteront au maximum deux niveaux aménageables et leurs niveaux de faîte ou d'acrotère resteront inférieurs en tous points au niveau de gouttière du volume principal de manière à en préserver le caractère dominant

Les éventuels volumes d'articulation seront de dimensions réduites.

### **3.2.4 Densité**

La densité du projet sera de 7 lots destinés à l'habitation, au maximum.

Le solde de parcelle situé en zone agricole pourra être attribué aux lots attenants destinés à l'habitation et pourra être subdivisé en lots 3bis, 4bis, 5bis, 6bis et 7 bis.



Un ou des lots éventuels à destination des impétrants (cabine électrique et/ou gaz) pourra le cas échéant être créé. Il se localisera à front de voirie, dans l'emprise du talus et encastré dans celui-ci, entre deux zones de bâtisse.

### **3.2.5 Typologie des logements**

Les constructions seront de type unifamilial pour les lots 1 à 7, mais pourront aussi être proposées en version logements « kangourous » voire intergénérationnel, au sein de chaque lot.

On entend par habitat kangourou une construction qui accueille simultanément des habitants jeunes et des locataires âgés, ce type d'habitat intergénérationnel a pour but d'encourager et de faciliter les interactions entre eux, notamment l'échange de services, sans relever de la vie communautaire.

En termes de superficie, un logement sera prépondérant par rapport à l'autre, ce second représentant maximum 30% de la surface bâtie totale.

La demande de permis d'urbanisme devra démontrer que la demande correspond effectivement à cette typologie.

Le lot 7 pourra être destiné au logement non permanent de type gîte ou chambres d'hôtes, comprenant éventuellement le logement de l'exploitant.

Les professions libérales (et similaires) pourraient être admises à concurrence de 30% maximum de la surface bâtie au sol des constructions, à condition que soient aménagés deux emplacements de parcage supplémentaires sur le lot considéré et sous réserve de l'accord du collège lors de la délivrance de la demande de permis d'urbanisme eu égard aux caractéristiques du lot considéré en termes de taille, d'accès à la voirie et de conditions de voisinage

### **3.2.6 Voirie et espace public**

La largeur des bandes de roulage de la rue du Patronage sera maintenue à l'identique (environ 2 x 2,8 m entre filets d'eau).

Les accotements seront enherbés et entretenus par les propriétaires riverains correspondants.

Les talus seront plantés d'essences basses tiges indigènes et entretenus par les propriétaires riverains correspondants.

L'emprise d'un trottoir d'une largeur de 1,5m est prévu au plan.

### **3.2.7 Modification du relief du sol**

Les modifications de relief de sol seront minimisées : à l'avant elles se limiteront au décaissement du talus permettant les accès carrossables et piétons aux constructions, et à l'arrière des constructions, elles resteront en tous les cas inférieures à 50cm de hauteur par rapport au niveau naturel du sol.

Aucun déblais à moins de 2 m des limites ne sera admis, excepté dans les zones de recul avant en cas de construction mitoyenne pour l'aménagement des aires d'accès pavées.

Les constructions et aménagements des abords s'adapteront au relief du sol : les entrées carrossables et piétonnes des constructions seront au niveau de la voirie.

Les accès auront une pente de maximum 4%.

Seuls les remaniements de sols nécessaires à l'aménagement des accès avant seront dès lors autorisés. Ceux-ci seront en outre distants des limites des propriétés voisines de plus de 2 m (sauf en cas de construction établie en mitoyenneté).

### **3.2.8 Zones de reculs**

Les zones de reculs sont les zones situées à l'avant des constructions et latéralement à celles-ci, dans la zone définie au plan.

Le talus communal, quoique hors du périmètre du présent permis, sera intégré dans la composition d'ensemble réglant l'aménagement des zones de recul et son aménagement sera similaire à celle des zones de recul.

Les zones de reculs et les zones de bâtisses non bâties seront majoritairement aménagées de manière végétale afin de favoriser l'appropriation de ces espaces par les habitants tout en permettant un contrôle visuel vers l'espace public.

Ces espaces seront en outre aménagés pour présenter plus de 50% de surfaces perméables (parterres en pleine terre, pelouse) et le solde éventuel à destination de parcage et d'allée d'accès, pourra être minéralisé mais devra rester semi-perméable (pavés, dolomie, dalles gazon, gravier...). L'asphaltage est exclu.

Les espaces de parcage, d'accès et de manœuvre des lots 3 et 4 ainsi que 5 et 6 seront obligatoirement communs et leur sol traité de manière unitaire.

Les reculs avant permettront le parcage d'au moins 2 voitures par logement pour les lots 1 à 6 et de 5 voitures minimum pour le lot 7 en cas de logement non permanent.

Pour chaque lot destiné à l'habitation, une bande de pavé de maximum 50% de la largeur du lot pour le parcage, l'accès aux futurs garages et pour les accès aux portes d'entrée sera réalisée par les propriétaires des lots, depuis le bord de l'espace public aménagé jusqu'au front de bâtisse construit, notamment à travers le talus décaissé à cette fin. Cette zone servira d'espace de parcage et d'accès piéton.

Ces bandes d'accès en pavés devront être attenantes (regroupées) pour les constructions établies en mitoyenneté et seront localisées selon la position des accès aux aires de parcage de chaque lot.

Les bandes de pavés seront réalisées après mise en œuvre de chaque lot d'habitation et endéans les deux années après la fin de la construction.

Le matériau de sol, les types de clôtures et les murs de soutènement devront être identiques pour les lots construits en mitoyenneté et seront déterminés par le premier permis d'urbanisme délivré.

Une haie sera plantée en crête de talus et aura une hauteur comprise entre 0,9m et 1,2m afin de délimiter clairement l'espace privé, tout en permettant les vues vers l'espace public.

Les bandes de pavés seront réalisées après mise en œuvre de chaque lot d'habitation et endéans les deux années après la fin de la construction (gros-œuvre)..

### **3.2.9 Prescriptions applicables à la zone agricole du Plan de Secteur**

L'article 35 du CWATUPE restera entièrement d'application à l'exception de la possibilité de construction de hangar agricole de plus de 60 m<sup>2</sup> au sol, qui sera interdite. Les hangar agricole jusqu'à 60m<sup>2</sup> pourront être admis moyennant accord de la direction de l'agriculture et à conditions qu'ils soient réalisés exclusivement en structure et parement bois laissé naturel et toiture de teinte gris anthracite. Ils seront en outre distants de la zone d'habitat à caractère rural de 10 m minimum.

Conformément à l'article 35 du CWATUPE, les petits abris pour animaux pourront être également admis aux mêmes conditions.

En cas de construction, une citerne d'eau de pluie de 10.000 L à double trop-plein sera obligatoirement installée. Le rejet du trop-plein de citerne devra être épandu ou infiltré au sein des lots privés par le biais de noues paysagères d'infiltration, de puits infiltrants ou de drains dispersants dont les capacités seront à dimensionner au stade de la demande de permis d'urbanisme.

Les espaces en zone agricole seront maintenus en prairie ou recomposés en verger, prairie naturelle et/ou potager. La plantation de haie et d'un alignement d'arbres est admise.

### **3.3 Plan masse tridimensionnel**

## **4 Prescriptions relatives aux constructions et aux abords de la zone d'habitat à caractère rural du Plan de Secteur**

### **4.1 Matériaux**

Pour les volumes principaux et secondaires :

Les matériaux de parement admis sont :

- L'enduit ou le badigeon de teinte blanche à gris moyen, à réaliser endéans les deux ans de la fin de la construction ;
- Une maçonnerie de terre cuite de teinte blanche à gris moyen, repointoyée ton sur ton ;
- Le grès schisteux ou le schiste.
- Un bardage d'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris anthracite à gris clair ;
- Le bardage en bois de teinte naturelle, à concurrence de 30% au maximum de la surface totale des façades ;
- Le zinc prépatiné de teinte gris clair à gris moyen, à concurrence de 30% au maximum de la surface totale des façades ;

Au maximum deux de ces matériaux seront présents par lot.

Les matériaux de toiture admis sont :

- L'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris anthracite ;
- Le zinc prépatiné de teinte gris anthracite.
- Les matériaux bitumineux et synthétiques de couverture de toitures plates. Celles-ci pourront en outre être verdurisées.

Les matériaux secondaires admis, hors châssis, sont la pierre-bleue et le zinc naturel ou prépatiné.

On cherchera une harmonie d'ensemble dans le choix des matériaux sur l'ensemble des lots.

Les pignons mitoyens en attente seront recouverts du même matériau dominant que les autres façades du bâtiment.

Les murs de soutènements seront réalisés en un seul matériau et pourront être réalisés soit dans le même matériau dominant que la construction, soit en L en béton, soit en billes de chemin de fer. Ils seront de même tonalité pour les accès regroupés des constructions établies en mitoyenneté.

### **4.2 Baies**

L'ensemble formé par les baies visibles depuis l'espace public présentera une dominante verticale, pouvant être matérialisée par les divisions de châssis.

Les baies horizontales ne sont dès lors pas exclues.

Les fenêtres saillantes de toitures (lucarnes et chiens assis) sont interdites.

### **4.3 Cours et jardins**

La zone de cours et jardin est située à l'arrière des bâtiments et est destinée à l'aménagement de jardins familiaux d'agrément.

Cette zone pourra accueillir également les noues d'infiltration plantées ou puits infiltrant, recueillant les trop-pleins des citernes.

Elle ne sera pas minéralisée à plus de 25 %, éventuelle piscine comprise.

#### **4.3.1 Plantations**

Les essences des haies seront exclusivement indigènes et les résineux seront exclus.

Les plantations des zones de cours et jardin et des zones de recul seront exclusivement indigènes et de préférence mellifères.

On se référera à la liste des plantes ligneuses recommandées par la Région wallonne reprise ci-dessous :

Amélanchier	Fusain d'Europe	Poirier commun
Aubépine à un style	Genêt à balais	Pommier
Aubépine à deux styles	Griottier	Prunellier
Aulne glutineux	Groseillier à maquereaux	Prunier crèpe
Bouleau pubescent	Groseillier noir	Robinier
Bouleau verruqueux	Groseillier rouge	Ronce
Bourdaie	Hêtre commun	Saule à oreillettes
Cerisier à grappes	Houx	Saules à trois étamines
Charme commun	Merisier	Saule blanc
Châtaignier	Néflier	Saule cendré
Chêne pédonculé	Nerprun purgatif	Saule des vanniers
Chêne rouge	Noisetier	Saule fragile
Chêne rouvre	Noyer commun	Saule marsault
Cognassier	Noyer noir	Saule pourpre
Cornouiller mâle	Orme champêtre	Sorbier des oiseleurs
Cornouiller sanguin	Orme de montagne	Sureau à grappes
Eglantier	Peuplier blanc	Sureau noir
Erable champêtre	Peuplier euraméricain	Tilleul à grande feuilles
Erable plane	Peuplier grisard	Tilleul à petite feuilles
Erable sycomore	Peuplier interaméricain	Troène
Framboisier	Peuplier tremble	Viorne lantane
Frêne commun		Viorne obier

Par lot, un minimum de 3 arbres fruitiers et 3 aubépines en alignement seront plantés dans la zone de cours et jardins.

Par ailleurs, en cas d'abattage des arbres existants, une replantation de trois aubépines par arbre abattu sera réalisée soit dans l'alignement existant, soit en fond de parcelle afin de recomposer un effet d'alignement.

#### **4.3.2 Abris de jardin et serres**

L'abri de jardin est un volume annexe destiné à recevoir le matériel usuel de l'entretien des jardins ou le mobilier et les jeux de l'espace de jardin.

Un seul abri de jardin par lot pourra être construit et chaque abri aura une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> au sol et de 3,5m maximum au faite. Sa toiture sera plate ou à double pente de même longueur de pans et de 30° de pente.

Il sera exclusivement en bois pour ses parements et en ardoises ou bardeaux de bois pour sa toiture.

Il sera implanté en zone de cours et jardin à minimum 2m de toute limite parcellaire.

La serre est un volume annexe principalement vitré sur toutes ses faces destiné à la culture abritée.

Une serre par lot sera autorisée par lot et aura une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> au sol et de 3,5m maximum au faite. Sa toiture sera à double pente de même longueur de pans et de 30° de pente.

Elle sera implantée en zone de cours et jardin et à minimum 2m de toute limite parcellaire.

La serre et l'abri de jardin peuvent être attenants et dans ce cas ils feront l'objet d'une composition d'ensemble.

#### **4.3.3 Piscines et pool house**

Les piscines en dur hors sol sont interdites.

Les piscines en sol auront une surface de maximum 50 m<sup>2</sup> et seront distantes de 3m de toute limite parcellaire.

Un pool house peut être autorisé par lot à condition d'avoir une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> au sol et de 3,5m maximum au faite et dans ce cas, soit la serre soit l'abri de jardin ne sera pas autorisé. Dans ce cas également le pool house fera l'objet d'une composition d'ensemble avec la serre ou l'abri de jardin ainsi qu'avec la piscine et tous les dispositifs accessoires à celle-ci.



Sa toiture sera plate ou à double pente de même longueur de pans et de 30° de pente.

Les équipements techniques de piscine seront enterrés ou intégrés dans le pool house.

#### **4.3.4 Clôtures**

Chaque lot sera clôturé sur ses limites latérales et de fond, par des haies mixtes d'essences indigènes, éventuellement doublées d'une clôture côté intérieur du lot, constituée d'un treillis à maille larges de 10\*10 cm minimum sur piquets et dont la hauteur ne dépassera pas la hauteur de la haie mitoyenne.

### ***4.4 Dispositifs techniques***

#### **4.4.1 Citernes d'eau de pluie :**

Aucun rejet d'eau de ruissellement des lots privés sur la voirie ne sera admis.

Chaque lot sera équipé d'une citerne à eaux de pluie de 10.000 Litres minimum, à double trop-plein permettant un tamponnement de minimum 5.000 litres, et permettant la réutilisation des eaux de pluies à des fins domestiques, pour un point d'eau extérieur minimum et deux points d'eaux intérieurs.

Il comprendra notamment un filtre à eaux de pluie en amont de la citerne, un tubage depuis celle-ci vers un local technique (buanderie, garage, chaufferie), une pompe dans ce même local technique, et un double circuit by-passable vers ces points d'eau.

Le rejet des trop-pleins des citerne devra être épandu ou infiltré au sein des lots privés par le biais de noues paysagères d'infiltration, de puits infiltrants ou de drains dispersants dont les capacités seront à dimensionner au stade des demandes de permis d'urbanisme.

#### **4.4.2 Eaux usées**

Les eaux usées seront amenées gravitairement vers le réseau d'égouttage existant, via un point de raccordement pré-existant identifié sur les plans du permis d'urbanisation.

Un raccordement par lot a été mis en œuvre, comprenant, le raccord en voirie et la chambre de visite disconnectrice implantée dans le talus ou sous l'accotement.

#### **4.4.3 Chaufferies**

Les chaufferies des logements seront incluses dans les volumes protégés (isolés) des constructions.

Les éventuelles sorties de chaudières à ventouse ne pourront pas être établies en façade avant.

#### **4.4.4 Réseaux techniques et de distribution**

Les logements seront raccordés en eau, gaz (selon futures possibilités techniques), électricité, TVD et égouttés.

En cas de nécessité d'une cabine électrique, celle-ci sera implantée dans le talus et sera réalisée dans les mêmes matériaux de parement et de toiture que les bâtiments les plus proches du lot attenant.

Elle sera en outre doublée sur trois côtés, d'une haie d'essence indigène à feuilles marcescentes.

#### **4.4.5 Sécurité incendie**

Le propriétaire d'un lot s'informe préalablement auprès du service urbanisme en cas de changement (même partiel) du statut d'occupation de son bien si l'avis du service SRI est requis.

Le cas échéant l'avis du Service Régional d'Incendie sera sollicité.

#### **4.4.6 Salubrité**

Les constructions répondront aux normes de salubrités du Code du Logement.

### ***4.5 Autres dispositions :***

#### **4.5.1 Enseignes et dispositifs de publicité**

Les enseignes et dispositifs de publicités sont interdits à l'exception de plaques d'enseignes pour éventuelles professions libérales (ou similaires), unique et posée sur la façade avant, présentant des dimensions restreinte (maximum 30 x 50 cm) et de teintes neutres et non lumineuse.

#### **4.5.2 Autres constructions ou installations**

Les éoliennes, pylônes, mats, antennes ou équipements techniques similaires ou ayant un impact visuel sur le voisinage ou l'espace public sont interdits.

Seules les antennes paraboliques non visibles depuis l'espace public peuvent être admises.

Les dépôts, baraquements, caravanes résidentielles, hangars, silos, groupe de refroidissement, pompe à chaleur ou équipements similaires ou ayant un impact visuel sur le voisinage ou l'espace public et toutes autres installations non accessoires et non compatibles à la destination d'habitat sont interdits

#### **4.5.3 Dépôt d'échantillons**

Le demandeur d'un permis d'urbanisme doit fournir, à la demande de la Commune, tout échantillon et/ou description technique précise des matériaux visibles du bâtiment projeté, notamment, les matériaux de parement (nature, appareillage, teinte,...) et de couverture.

#### **4.5.4 Règlements de police**

Le Règlement Général de Police et le Règlement de police relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion en vigueur sont d'application.

