

# ERASMUS GARDENS SA

Demande de permis de lotir « Quartier Chaudron »

Route de Lennik – Rue du Chaudron  
à  
ANDERLECHT

## PRESCRIPTIONS LITTERALES

	Date - Datum	Modification - Wijziging		Date - Datum	Modification - Wijziging
	10/08/2007	Document de travail	G		
	22/10/2007		H		
	14/11/2007		I		
D	28/11/2007		J		
E6	29/04/2013	art 126/1	K		
F4	30/12/2013	art 191	F		

## **TABLE DES MATIERES**

<b>1. OBJET DU PERMIS (VALEUR INDICATIVE)</b> .....	<b>2</b>
<b>2. DENSITE LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE</b> .....	<b>2</b>
<b>3. PRESCRIPTIONS</b> .....	<b>3</b>
3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
3.1.1. <u>GÉNÉRALITÉS</u> .....	3
3.1.2. <u>RÈGLEMENT D'URBANISME</u> .....	4
3.1.3. <u>RAPPORT P/S</u> .....	4
3.1.4. <u>PUBLICITÉ ET ENSEIGNE</u> .....	4
3.1.5. <u>ANTENNES</u> .....	4
3.1.6. <u>EMPLACEMENTS DE PARCAGE POUR VÉHICULES À MOTEUR</u> .....	5
3.1.7. <u>EVACUATION ET UTILISATION DE L'EAU</u> .....	5
3.1.8. <u>CABINES HAUTE TENSION ET DE DÉTENTE-GAZ</u> .....	5
3.1.9. <u>TRAITEMENT DES LIMITES</u> .....	5
3.1.10. <u>PLANTATIONS</u> .....	6
3.1.11. <u>DIFFÉRENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS</u> .....	6
3.1.12. <u>ENERGIE</u> .....	6
3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....	8
3.2.1. <u>LOTS À BÂTIR NUMÉROTÉS M1 À M72</u> .....	8
3.2.2. <u>ZONES D'ESPACES PUBLICS À CÉDER À LA COMMUNE</u> .....	12
<b>4. TABLEAU DES RAPPORTS P/S MAXIMAUX PAR LOT</b> .....	<b>13</b>
<b>5. ANNEXE : RÉPERTOIRE D'ESSENCES RECOMMANDÉES</b> .....	<b>15</b>

## 1. OBJET DU PERMIS (VALEUR INDICATIVE)

Le présent lotissement comprend 72 lots pour maisons unifamiliales. Ces lots sont desservis par une voirie projetée aménagée en zone 30 raccordée à la route de Lennik et à la rue du Chaudron. Sur cette voirie projetée sont raccordés 4 clos et une placette aménagés. Un sentier piétonnier relie la placette à la rue du Chaudron. .

Tant les voiries que les espaces verts publics sont proposés à être cédés à la Commune.

Les volumes principaux des maisons ont un gabarit maximal de R+1+T ou R+2+T avec éventuellement un volume secondaire de R+T.

## 2. DENSITE LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR	26.599 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DES ESPACES PUBLICS	6.912 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES DES LOTS PRIVATIFS	19.687 m <sup>2</sup>
NOMBRE DE LOTS	72
NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS (maisons unifamiliales)	72
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE AU SOL	6.735 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MAXIMALE DE PLANCHERS (hors sol)	19.002 m <sup>2</sup>
DENSITE DE LOGEMENT (log/hectare)	27,07
TAUX MAXIMAL D'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS (hors sol)	25%
RAPPORT PLANCHER/SOL MAXIMAL	0,71
<b>UTILISATION DU SOL</b>	
Zone de bâtisse	6.735 m <sup>2</sup> soit 25,3%
Zone de cours et jardins	8.814 m <sup>2</sup> soit 33,1%
Zone de recul	4.138 m <sup>2</sup> soit 15,6%
Zone d'espaces publics à céder à la Commune	6.912 m <sup>2</sup> soit 26,0%
<b>TOTAL</b>	<b>26.599 m<sup>2</sup> soit 100%</b>

Les superficies de ce tableau s'entendent selon le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol.

### 3. PRESCRIPTIONS

#### 3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### 3.1.1. Généralités

Le présent cahier des prescriptions littérales fait partie d'un ensemble de plans et de documents écrits qui définit :

- les mesures arrêtées pour le lotissement du terrain,
- les règles d'aménagement de ses différentes zones.

La liste complète des plans et documents se trouve ci-dessous. Les prescriptions littérales complètent plus particulièrement le « Plan de lotissement ». Des documents illustratifs valeur indicative.

<b>00. DOCUMENTS ÉCRITS</b>	Formulaire de Demande de Permis de Lotir Complément à la Note Explicative Titre de Propriété du Bien Avis aux Propriétaires (avec récépissé) Photos Significatives du Bien à Lotir Cahier des Prescriptions Littérales Note descriptive des travaux de voirie et aménagements paysagers Note de calcul technique : dimensionnement du réseau d'égouttage. Note de calcul technique : Illustration perméabilité Estimatif du coût des travaux de voirie et aménagements paysagers Rapport du SIAMU (service incendie) Complément au Rapport d'Incidences réalisé en 2008
<b>01. DOCUMENTS GRAPHIQUES</b>	Plan de Localisation Plan de Situation Existante Plan de Lotissement Plan des Espaces Publics Espace Publics : Schéma de principe d'aménagement. Plan des Réseaux Divers Plan des Réseaux Divers: Schémas Profils en Travers des Voiries Profils en Long des Voiries Coupes Terrain en Long et en Travers Documents de synthèse
<b>02. DOCUMENTS ILLUSTRATIFS</b>	Plan illustratif Photo aérienne Plan illustratif inséré dans photo aérienne du site

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les dispositions des prescriptions graphiques (hors documents illustratifs) qui seraient contraires aux prescriptions littérales, l'emportent sur ces dernières.

Les « Dispositions générales » sont applicables à l'ensemble des zones du présent lotissement, pour autant qu'elles ne soient pas contradictoires avec les dispositions particulières se rapportant aux différentes zones du permis de lotir auquel cas ces dernières sont d'application.

### **3.1.2. Règlement d'urbanisme**

Les règlements d'urbanisme ou règlements généraux de bâtisse en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme sont d'application pour les matières non traitées dans les présentes prescriptions.

### **3.1.3. Rapport P/S**

Pour le calcul du P/S, les définitions suivantes sont appliquées :

#### Indice P<sup>1</sup> :

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,2 mètres dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

#### Indice S :

Superficie du lot concerné ou superficie du terrain objet de la demande de permis de lotir pour le P/S de l'ensemble du lotissement.

Le chapitre 2 indique les données globales du permis de lotir.

Le chapitre 4 reprend les rapports P/S maximaux par lot.

### **3.1.4. Publicité et enseigne**

Le présent article traite les publicités et enseignes situées en espace privé et s'applique en complément de la législation en vigueur en ma matière.

#### Publicité

Toute publicité quelconque est interdite à l'exception :

- des panneaux immobiliers
- des panneaux de chantier
- des publicités et des signalisations résultant de dispositions légales ou réglementaires

### **3.1.5. Antennes**

Les antennes fixes, relayeuses ou émettrices de télécommunication, sont interdites.

---

<sup>1</sup> Définition de la « Superficie de plancher » du glossaire du PRAS (A.G. 03/05/2001).

Les éventuelles antennes réceptrices (notamment les antennes réceptrices paraboliques) devront se conformer strictement au Règlement Communal et au Règlement Régional d'Urbanisme en vigueur.

### **3.1.6. Emplacements de parcage pour véhicules à moteur**

Chaque lot comprend au maximum un emplacement de parcage couvert pour voiture<sup>2</sup> (garage ou car-port).

La « Zone d'espaces publics à céder à la Commune » comporte au moins 25 emplacements de parcage à l'air libre.

### **3.1.7. Evacuation et utilisation de l'eau**

Les lots sont pourvus d'une fosse septique.

#### Citerne tampon (dispositif de rétention des eaux pluviales sur les lots)

Les constructions sont munies d'une citerne tampon (système de rétention et d'évacuation à débit régulé des eaux pluviales) d'une capacité minimale de 33 litres par mètre carré de toiture en projection horizontale.

#### Citerne à usage domestique (arrosage jardin, nettoyage...)

Chaque maison unifamiliale comprend au moins une citerne de récolte des eaux pluviales des toitures (et éventuellement des terrasses) à des fins d'usage domestique d'une capacité minimale de 5.000 litres par logement.

Les demandes de permis d'urbanisme proposent un double réseau d'alimentation en eau (de ville et de pluie) nécessaire à une utilisation optimale de l'eau de pluie dans chaque logement (canalisations, filtration et groupe hydrophore au minimum). L'eau de pluie devra pouvoir être utilisée, sans aménagements ultérieurs, au moins au niveau d'un robinet destiné au nettoyage, et d'au moins un point d'eau accessible depuis l'extérieur, à faire agréer par la CIBE/IBDE.

#### Réseau d'égout public

Un double réseau d'égout récolte distinctement d'une part les eaux usées et d'autre part les eaux pluviales.

Les branchements ou raccordements privatifs sur le réseau séparatif seront contrôlés par l'imposition de mise en œuvre :

- de matériaux d'aspect ou de nature différente pour les raccordements en eaux usées et en eaux pluviales,
- de procédures de vérification des travaux de raccordement par les autorités communales ou le gestionnaire du réseau à chaque réalisation d'un branchement/raccordement.

### **3.1.8. Cabines haute tension et de détente-gaz**

Les éventuelles cabines « réseau » de haute tension et de détente gaz sont enterrées dans la « Zone d'espaces publics à céder à la Commune ».

### **3.1.9. Traitement des limites**

Le traitement des limites répondra aux prescriptions suivantes.

---

<sup>2</sup> Non compris les deux-roues motorisés

Deux lots voisins peuvent ne pas être clôturés entre eux (totalement ou partiellement) moyennant accord entre propriétaires.

Les limites entre lots et entre lots et l'espace public sont constituées de haies végétales d'essences indigènes ou d'essences ayant été utilisées depuis la seconde moitié du XXIème siècle dans la région. Ces haies sont doublées d'une clôture (fils ou grillage) permettant le passage de petits animaux à son pied.

En zones de cour et jardin:

- La construction d'un mur mitoyen est autorisée sur une profondeur maximale de 2 mètres à partir de la façade arrière de la maison unifamiliale la plus profonde des deux concernées par ledit mur ; la hauteur maximale de ce mur est de 2,50 mètres.
- La hauteur des haies et de la clôture est de 1,8 mètres au maximum et 1,5 mètre au minimum.

Entre zones de recul et à l'alignement, la hauteur des haies et de la clôture est de 1 mètre.

Clôtures avec les propriétés riveraines du présent lotissement

- Soit clôtures à grillage, doublées de haies telles que prévues en zone de cour et jardin.
- Soit murs mitoyens conformément à la législation en vigueur ou suivant l'usage constant et reconnu.

### **3.1.10. Plantations**

Chaque parcelle comprend au moins un arbre par tranche complète<sup>3</sup> de 100 m<sup>2</sup> de superficie de lot. Les arbres sont d'essences indigènes ou d'essences ayant été utilisées depuis la seconde moitié du XXIème siècle dans la région.

Il sera préféré des arbres de troisième grandeur (inférieure à 12m à l'âge adulte) à proximité des bâtiments.

Dans l'ensemble du lotissement, on évitera l'emploi systématique de variétés panachées et trop colorées.

Les ensembles arbustifs seront à majorité « verte ».

Pour les haies plantées entre les propriétés, le choix se portera sur des essences supportant la taille. Il sera préféré des feuillus à des persistants. Les thuyas seront interdits.

En règle générale, les plantes à feuillage persistant ne dépasseront pas 30% en volume de l'ensemble planté.

La liste des plantations prévues dans les espaces privatifs et sur les voiries publiques sont notées dans la liste reprise en annexe des présentes prescriptions.

### **3.1.11. Différences de niveaux entre lots**

Les différences de niveaux générées par des décaissements sont traitées par :

- Des murs de soutènement de finition soignée
- Des modelés de sols aux pentes douces.

### **3.1.12. Energie**

Le niveau K à respecter lors de la construction est inférieur ou égal à 35, sans préjudice à un(e) norme/règlement plus stricte qui entrerait en vigueur.

---

<sup>3</sup> Par exemple : superficie lot 235 m<sup>2</sup> => 2 tranches complète de 100 m<sup>2</sup> => au minimum deux 2 arbres sur le lot.

Les systèmes de chauffage sont au gaz naturel et/ou utilisent de l'énergie renouvelable et/ou utilisent des pompes à chaleur. Les chaudières au gaz sont à condensation.

Dans le but de minimiser la consommation d'énergie, les constructions comprenant des logements sont munies de ventilation mécanique double flux avec récupération de chaleur ; le cas échéant, une autre technique plus efficace peut être utilisée.



### **3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

#### **3.2.1. Lots à bâtir numérotés M1 à M72**

##### 3.2.1.1 Affectation

###### Affectation principale

Les lots numérotés M1 à M72 sont affectés principalement au logement unifamilial.

###### Affectation secondaire

Les constructions peuvent accueillir une affectation secondaire d'entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, ou de professions libérales, en ce compris les professions médicales et paramédicales, si les deux conditions suivantes sont remplies :

- l'affectation secondaire est soit accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité secondaire soit accessoire à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité,
- et la superficie consacrée à cette affectation secondaire est inférieure ou égale à 75 m<sup>2</sup> par logement.

##### 3.2.1.2 Rapport P/S

Le rapport plancher/sol maximal par lot est repris dans le tableau du chapitre 4 des présentes prescriptions.

##### 3.2.1.3 Implantation

Les constructions sont implantées dans les « Limites de zones de bâtisse » indiquées au « Plan de lotissement » ; elles peuvent occuper 100% de la zone de bâtisse ; elles occupent au minimum 70% de la zone de bâtisse.

Au moins 70% de la façade avant est implantée sur la limite avant de la zone du volume principal.

Le solde des surfaces non construites dans la « Limite de zone de bâtisse » est aménagé d'après les prescriptions des « Zones de cours et jardins » ou des « Zones de recul ». Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse principale constructible hors-sol et en sous-sol.

###### Implantation en mitoyenneté

Les volumes principaux<sup>4</sup> des maisons unifamiliales sont construits en mitoyenneté, même en cas de regroupement de lots.

##### 3.2.1.4 Dimensions des constructions

---

<sup>4</sup> Volume principal : construction implantée dans les zones de bâtisse non marquées d'une « \* » au « Plan de lotissement ».

### Nombre de niveaux

Le nombre maximal de niveaux des constructions est indiqué sur le « Plan de lotissement » dans les « Zones de bâtisse » sous la forme R+X+T. R signifie rez-de-chaussée ; X représente un nombre d'étages auquel s'ajoute un volume de toiture T. Le nombre minimal de niveaux est le nombre maximal moins un.

### Niveau du rez-de-chaussée

#### Lots comprenant une zone de recul de moins de 5 mètres :

Le niveau fini du rez-de-chaussée est égal à celui de la voirie telle qu'exécutée avec une tolérance de plus ou moins 30 centimètres.

#### Lots comprenant une zone de recul de 5 mètres ou plus :

Le niveau fini du rez-de-chaussée est égal à celui de la voirie telle qu'exécutée avec une tolérance de plus ou moins 30 centimètres ; cette tolérance peut-être portée jusqu'à plus 150 centimètres en cas de réalisation de « bel-étage » (garage partiellement enterré et rez surélevé).

### Mesure de la tolérance

Cette tolérance est mesurée dans l'axe de la façade principale à rue par rapport au niveau fini réalisé du trottoir, ou à défaut, de la voirie sur l'alignement.

### Hauteur des locaux et des niveaux

La hauteur minimale sous plafond des locaux habitables est de :

- 2,80 au rez-de-chaussée
- 2,60 aux étages (étages directement sous toiture exclus).

Ces hauteurs sont mesurées libre de planchers à plafonds.

La hauteur minimale sous plafond d'un local habitable mansardé est de 2,30 et porte sur la moitié de la superficie de plancher du local.

La hauteur maximale d'un niveau est de 3,2 mètres (étages directement sous toiture exclus et hors éventuel locaux de plusieurs niveaux<sup>5</sup>). Cette hauteur est mesurée de planchers à planchers (de niveau fini à niveau fini).

### Hauteur des façades à rue et arrière

La hauteur maximale sous corniche ou, à défaut, des façades est calculée comme suit: (somme des hauteurs des niveaux) + 1,2 mètres.

Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau fini du rez-de-chaussée. Cette hauteur ne comprend pas les éventuels garde-corps à claire-voie en cas de toitures terrasses.

### Hauteur des façades d'about

La hauteur des façades pignons ou d'about peut dépasser la hauteur maximale dont question ci-dessus en fonction de la toiture.

### Volume de toiture

Le volume maximal de toiture est un volume capable défini par des plans inclinés à 60° à partir de la hauteur maximale de la corniche ou du niveau supérieur maximal des façades à rue et arrière.

Toutefois, pour les zones de bâtisses notées «\*» au « Plan de lotissement », le volume maximal de toiture est limité par un plan horizontal situé 3,5 mètres au dessus de la hauteur maximale de la corniche ou du niveau supérieur maximal de la façade à rue ou arrière.

### Forme des toitures

Pour les lots situés route de Lennik, la forme des toitures est à versant en respectant le volume capable. Le volume de toiture peut héberger un seul niveau habitable avec éventuellement une mezzanine pouvant accueillir des zones accessoires aux pièces d'habitation. La pente maximale des versants est de 45°.

Pour les autres lots, les toitures sont plates. Le niveau habitable en toiture peut prendre la forme d'un étage en retrait tant que le volume capable est respecté.

---

<sup>5</sup> Par exemple en cas de mezzanine

Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent émerger du volume décrit ci-dessus, sans préjudice à la prescription 3.1.5.

#### Mesure d'harmonisation

Deux « volumes garages » voisins ont le même profil mitoyen et le même volume ; une différence de hauteur peut-être admise en fonction du rattrapage du relief des lots. Leurs matériaux sont harmonisés entre eux.

#### Divers

Les fenêtres de toitures sont autorisées. Les lucarnes, pignons et oriels sont autorisés conformément aux règlements en vigueur.

Les toitures plates peuvent accueillir des terrasses avec leurs garde-corps.

### 3.2.1.5 Esthétique des constructions et matériaux

#### Aspect des façades

Les façades sont réalisées en matériaux de parement, y compris les retours des murs mitoyens ; les portions de murs mitoyens visibles à hauteur de la toiture peuvent toutefois être traités en matériaux de toiture. Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits.

#### Matériaux

Les matériaux de parement principaux autorisés pour les façades sont :

- la maçonnerie de briques de terre cuite ou de béton apparentes;
- l'enduit ;
- le bois d'aspect naturel, teinté ou peint ;
- les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ;

En outre, les matériaux suivants peuvent être utilisés à titre secondaire :

- la pierre bleue ;
- les matériaux métalliques,
- le verre.

Les matériaux autorisés pour les toitures à versants sont :

- les tuiles de béton ou de terre cuite de teintes ocre, rouge et/ou grise, et à l'exclusion de tuiles vernissées ;
- les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ;
- des matériaux métalliques.

Les matériaux autorisés pour les souches de cheminée sont :

- soit la maçonnerie de brique de terre cuite ;
- soit l'enduit ;
- soit les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres ;
- soit des matériaux métalliques.

Les matériaux des éventuels car-ports sont en harmonie avec ceux des constructions dont ils sont l'accessoire.

Les toitures plates sont en matériaux adaptés à cette géométrie et permettent la récolte des eaux pluviales.

Les châssis sont en bois, en aluminium, en PVC ou en acier.

En outre, sans préjudice à l'esthétique des lieux, tout matériau à caractère durable et recyclable<sup>6</sup> est également autorisé.

---

<sup>6</sup> Durable, recyclable : à faible bilan écologique.

En ce qui concerne le bois : les essences européennes sont préférées mais les essences exotiques sont autorisées pour autant qu'elles disposent d'une certification FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Pan European Forest Certification) ou au moins équivalente.

Dans la mesure où les écobilans sont disponibles, les matériaux à écobilan favorable seront privilégiés.

#### Mesures d'harmonisation des matériaux

Toutes les façades d'une même construction sont réalisées avec la même gamme (qualité) de matériaux de parement sans que les matériaux de chaque façade soient nécessairement identiques d'une façade à l'autre.

#### 3.2.1.6 Zone de cours et jardins

Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément. Ces zones sont consacrées à l'aménagement de surfaces engazonnées et/ou plantées. Y sont également autorisées des terrasses de superficie restreinte.

Les plantations seront essentiellement d'essences indigènes ou d'essences ayant été utilisées depuis la seconde moitié du XXIème siècle dans la région.

Un abri de jardin est autorisé par lot. Les façades de l'abri de jardin sont réalisées avec un ou des matériaux de la construction principale ou en bois en ce qui concerne les façades. La toiture est en matériau adapté au type de toiture. Les matériaux de remploi non adapté à cet effet sont interdits. Les matériaux sont de bonne tenue et entretenus régulièrement.

La superficie de l'abri de jardin ne peut excéder 6 m<sup>2</sup>. Sa hauteur hors tout ne dépasse pas 2,75 mètres.

La zone de cours et jardins est régulièrement entretenue.

En ce qui concerne les lots 28, 29, 71 et 72, la zone de cours et jardins comprend :

- un couloir vert dans les 10 mètres de l'axe de la rue du Chaudron à aménager avec une végétation indigène voire spontanée,
- au-delà de ces 10 mètres, une largeur de 2 mètres au moins aménagée comme jardin.

#### 3.2.1.7 Zone de recul

La zone de recul est aménagée en jardinet et est plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée, les citernes de récolte et de rétention des eaux pluviales implantées de manière localisée, les soupiraux et les chambres de visite.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage.

La zone de recul est régulièrement entretenue.

#### 3.2.1.8 Regroupement de lots

Les lots peuvent être regroupés par deux au maximum pour faire l'objet d'une maison unifamiliale plus grande.

### **3.2.2. Zones d'espaces publics à céder à la Commune**

Les « Zones d'espace public à céder à la Commune » comprennent :

- Des voiries aménagées en zone 30 (zone P1, P2<sup>7</sup>).
- Des voiries résidentielles (zones P3 à P6).

Les zones P1 à P6 sont destinées à l'espace public et sont affectées aux circulations de toutes natures, ainsi que leurs compléments naturels et usuels. Elle peut également recevoir des équipements techniques (luminaires, etc.), du mobilier urbain, des plantations d'arbres à hautes tiges et d'autre végétation.

De façon générale, l'aménagement de la « Zone d'espaces publics à céder à la Commune » doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, personnes à mobilité réduite) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

Cette zone est cédée gratuitement, quitte et libre de toute charge, à la Commune après réception des travaux de voirie.

Cette zone peut faire l'objet des raccordements vers des biens voisins (accès de tout type de véhicules, piétons, cycliste, PMR...).

La zone P5 peut accueillir un édicule abritant certains équipements de la station de relevage des eaux. Cet édicule a une superficie maximale de 9 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3,5 mètres. L'aménagement prévu peut subir des modifications mineures répondant à la plus grande précision apportée au stade des demandes de permis d'urbanisme.

oooooooooooo

---

<sup>7</sup> P2 comprend en outre un espace vert.

<b>4. TABLEAU DES RAPPORTS P/S MAXIMAUX PAR LOT</b>
---

Lot	Nbr maximal de logements	Superficie lot	Emprise maximale en zone de bâtisse	Superficie maximale bâtie au sol	P/S maximal	Superficie de planchers maximale
1	1	346 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	0,73	253 m <sup>2</sup>
2	1	266 m <sup>2</sup>	100%	99 m <sup>2</sup>	0,86	229 m <sup>2</sup>
3	1	266 m <sup>2</sup>	100%	99 m <sup>2</sup>	0,86	229 m <sup>2</sup>
4	1	280 m <sup>2</sup>	100%	105 m <sup>2</sup>	0,88	246 m <sup>2</sup>
5	1	280 m <sup>2</sup>	100%	105 m <sup>2</sup>	0,88	246 m <sup>2</sup>
6	1	279 m <sup>2</sup>	100%	91 m <sup>2</sup>	0,92	257 m <sup>2</sup>
7	1	279 m <sup>2</sup>	100%	91 m <sup>2</sup>	0,92	257 m <sup>2</sup>
8	1	280 m <sup>2</sup>	100%	105 m <sup>2</sup>	0,88	246 m <sup>2</sup>
9	1	280 m <sup>2</sup>	100%	105 m <sup>2</sup>	0,88	246 m <sup>2</sup>
10	1	206 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,22	253 m <sup>2</sup>
11	1	465 m <sup>2</sup>	100%	110 m <sup>2</sup>	0,64	297 m <sup>2</sup>
12	1	441 m <sup>2</sup>	100%	140 m <sup>2</sup>	0,82	363 m <sup>2</sup>
13	1	308 m <sup>2</sup>	100%	91 m <sup>2</sup>	0,83	257 m <sup>2</sup>
14	1	378 m <sup>2</sup>	100%	99 m <sup>2</sup>	0,61	229 m <sup>2</sup>
15	1	310 m <sup>2</sup>	100%	99 m <sup>2</sup>	0,74	229 m <sup>2</sup>
16	1	230 m <sup>2</sup>	100%	91 m <sup>2</sup>	1,12	257 m <sup>2</sup>
17	1	193 m <sup>2</sup>	100%	91 m <sup>2</sup>	1,33	257 m <sup>2</sup>
18	1	248 m <sup>2</sup>	100%	99 m <sup>2</sup>	0,93	229 m <sup>2</sup>
19	1	248 m <sup>2</sup>	100%	99 m <sup>2</sup>	0,93	229 m <sup>2</sup>
20	1	193 m <sup>2</sup>	100%	91 m <sup>2</sup>	1,33	257 m <sup>2</sup>
21	1	193 m <sup>2</sup>	100%	91 m <sup>2</sup>	1,33	257 m <sup>2</sup>
22	1	260 m <sup>2</sup>	100%	91 m <sup>2</sup>	0,99	257 m <sup>2</sup>
23	1	260 m <sup>2</sup>	100%	91 m <sup>2</sup>	0,99	257 m <sup>2</sup>
24	1	248 m <sup>2</sup>	100%	99 m <sup>2</sup>	0,93	229 m <sup>2</sup>
25	1	248 m <sup>2</sup>	100%	99 m <sup>2</sup>	0,93	229 m <sup>2</sup>
26	1	193 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,31	253 m <sup>2</sup>
27	1	261 m <sup>2</sup>	100%	105 m <sup>2</sup>	0,94	246 m <sup>2</sup>
28	1	623 m <sup>2</sup>	100%	142 m <sup>2</sup>	0,54	338 m <sup>2</sup>
29	1	454 m <sup>2</sup>	100%	103 m <sup>2</sup>	0,84	381 m <sup>2</sup>
30	1	177 m <sup>2</sup>	100%	78 m <sup>2</sup>	1,68	297 m <sup>2</sup>
31	1	185 m <sup>2</sup>	100%	78 m <sup>2</sup>	1,61	297 m <sup>2</sup>
32	1	189 m <sup>2</sup>	100%	78 m <sup>2</sup>	1,58	297 m <sup>2</sup>
33	1	302 m <sup>2</sup>	100%	103 m <sup>2</sup>	1,27	383 m <sup>2</sup>
34	1	349 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	0,72	253 m <sup>2</sup>
35	1	247 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,02	253 m <sup>2</sup>
36	1	252 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,00	253 m <sup>2</sup>
37	1	257 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	0,98	253 m <sup>2</sup>
38	1	325 m <sup>2</sup>	100%	115 m <sup>2</sup>	0,83	268 m <sup>2</sup>
39	1	308 m <sup>2</sup>	100%	120 m <sup>2</sup>	0,89	273 m <sup>2</sup>
40	1	314 m <sup>2</sup>	100%	92 m <sup>2</sup>	0,79	249 m <sup>2</sup>
41	1	257 m <sup>2</sup>	100%	112 m <sup>2</sup>	1,04	265 m <sup>2</sup>
42	1	257 m <sup>2</sup>	100%	105 m <sup>2</sup>	1,26	324 m <sup>2</sup>
43	1	203 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,69	343 m <sup>2</sup>
44	1	262 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,31	343 m <sup>2</sup>
45	1	320 m <sup>2</sup>	100%	80 m <sup>2</sup>	0,68	217 m <sup>2</sup>

Lot	Nbr maximal de logements	Superficie lot	Emprise maximale en zone de bâtisse	Superficie maximale bâtie au sol	P/S maximal	Superficie de planchers maximale
46	1	317 m <sup>2</sup>	100%	82 m <sup>2</sup>	0,70	221 m <sup>2</sup>
47	1	306 m <sup>2</sup>	100%	80 m <sup>2</sup>	0,71	217 m <sup>2</sup>
48	1	404 m <sup>2</sup>	100%	80 m <sup>2</sup>	0,54	217 m <sup>2</sup>
49	1	301 m <sup>2</sup>	100%	80 m <sup>2</sup>	0,72	217 m <sup>2</sup>
50	1	269 m <sup>2</sup>	100%	80 m <sup>2</sup>	0,81	217 m <sup>2</sup>
51	1	284 m <sup>2</sup>	100%	82 m <sup>2</sup>	0,78	221 m <sup>2</sup>
52	1	286 m <sup>2</sup>	100%	80 m <sup>2</sup>	0,76	217 m <sup>2</sup>
53	1	262 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,31	343 m <sup>2</sup>
54	1	203 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,69	343 m <sup>2</sup>
55	1	203 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,69	343 m <sup>2</sup>
56	1	203 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,69	343 m <sup>2</sup>
57	1	203 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,69	343 m <sup>2</sup>
58	1	288 m <sup>2</sup>	100%	85 m <sup>2</sup>	1,12	323 m <sup>2</sup>
59	1	270 m <sup>2</sup>	100%	84 m <sup>2</sup>	0,87	236 m <sup>2</sup>
60	1	210 m <sup>2</sup>	100%	84 m <sup>2</sup>	1,12	236 m <sup>2</sup>
61	1	209 m <sup>2</sup>	100%	84 m <sup>2</sup>	1,13	236 m <sup>2</sup>
62	1	205 m <sup>2</sup>	100%	84 m <sup>2</sup>	1,15	236 m <sup>2</sup>
63	1	215 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,17	253 m <sup>2</sup>
64	1	317 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	0,80	253 m <sup>2</sup>
65	1	337 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	0,75	253 m <sup>2</sup>
66	1	184 m <sup>2</sup>	100%	78 m <sup>2</sup>	1,19	219 m <sup>2</sup>
67	1	255 m <sup>2</sup>	100%	99 m <sup>2</sup>	0,90	229 m <sup>2</sup>
68	1	250 m <sup>2</sup>	100%	99 m <sup>2</sup>	0,92	229 m <sup>2</sup>
69	1	167 m <sup>2</sup>	100%	78 m <sup>2</sup>	1,31	219 m <sup>2</sup>
70	1	181 m <sup>2</sup>	100%	84 m <sup>2</sup>	1,30	236 m <sup>2</sup>
71	1	196 m <sup>2</sup>	100%	90 m <sup>2</sup>	1,29	253 m <sup>2</sup>
72	1	446 m <sup>2</sup>	100%	101 m <sup>2</sup>	0,61	274 m <sup>2</sup>

oooooooooooo

<b>5. ANNEXE : RÉPERTOIRE D'ESSENCES RECOMMANDÉES</b>
---

TYPE	NOM BOTANIQUE	NOM FRANCAIS	
Arbre	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	
	<i>Acer monspessulanum</i>	Érable de Montpellier	
	<i>Betula pendula</i>	Bouleau	
	<i>Betula verrucosa</i>	Bouleau commun	
	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	
	<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Sunburst'	Févier	
	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulipier de Virginie	
	<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	
	<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	
	<i>Prunus avium</i>	Merisier	
	<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	
	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Poirier	
	<i>Pyrus communis</i>	Poirier	
	<i>Prunus fruticosa</i> 'Globosa'	Cerisier	
	<i>Quercus imbricaria</i>	Chêne	
	<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	
	<i>Tilia cordata</i> 'Van Pelt'	Tilleul à petites feuilles	
	<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	
	Arbuste	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Amélanhier
		<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Cornus sibirica</i>		Cornouiller	
<i>Corylus avellana</i>		Noisetier commun	
<i>Euonymus europaeus</i>		Fusain d'Europe	
<i>Ilex aquifolium</i>		Houx	
<i>Rhamnus frangula</i>		Bourdaie	
<i>Ribes nigrum</i>		Groseiller noir	
<i>Ribes rubrum</i>		Groseiller rouge	
<i>Rosa canina</i>		Églantier commun	
<i>Sambucus nigra</i>		Sureau	
<i>Sorbus aucuparia</i>		Sorbier des oiseleurs	
<i>Symphoricarpos hancock</i>		Symphorine	
<i>Viburnum opulus</i>		Viorne obier	
Haie		<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
		<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine à un style
	<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène	
	<i>Lonicera nitida</i>	Chèvrefeuille	
	<i>Taxus baccata</i>	If	
Plante tapissante Et grimpante	<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies	
	<i>Hedera helix</i>	Lierre	
	<i>Clematis vitalba</i>	Clématite des haies	
	<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	
	<i>Vinca minor</i>	Pervenche	
	<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois	

■■■■■■■■■■