

EGENDE:

----- Périimètre de la demande de permis d'urbanisation

- A.1** ZONE DE BATISSE
- A.2** ZONE DE BATISSE - EQUIPEMENTS TECHNIQUES
- B.1** ZONE DE REcul
- B.2** ZONE DE COURS ET JARDINS
- C.1** ZONE DE VOIRIE
- D.1** ZONE D'ESPACES VERTS
- D.2** ZONE D'ESPACES VERTS AVEC IMMERSION TEMPORAIRE

----- ALIGNEMENT

===== FRONT DE BATISSE OBLIGATOIRE (VOLUME PRINCIPAL)

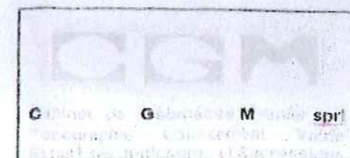
||||| MITOYENNETE PRINCIPALE OBLIGATOIRE

||||| MITOYENNETE SECONDAIRE OBLIGATOIRE

----- LIMITES DES ZONES D'AFFECTATION

----- LIMITES DES PARCELLES PROJETEES

↔ FAÎTE OBLIGATOIRE



12, Rue Albert 1er, 7050 JURBISE
Tel: 065 / 22.62.51 Fax: 065 / 22.77.10
Mail: geometre.meunier@skynet.be

Annexe à l'acte du notaire
FRANEAU à Mons du :
21 JAN. 2021
Acte n° 2021/0051



ART ET COMPETENCE
EN ENVIRONNEMENT ET
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Chaussée de Binche, 30 B-7000 Mons
Tel : 065/39.59.00 / Fax : 065/39.59.01
www.arcea.be / contact@arcea.be

Maire de Mons
La Régie Foncière de la Ville de Mons
Grand Place 22 / B-7000 MONS
Représenté par
Mr Marc Darville
Echevin des Régies
Mr François Piron,
Directeur de la Régie Foncière

Signatures
Signature(s)
Signature(s)

ENTREE LE
01.03.2017

PROVINCE DU HAINAUT
Ville de Mons

Construction de maisons unifamiliales
Parcelles situées à l'angle des rues Pierre DEWIT et Oscar STURBOIS
Mons 13ème Division - Section A - Parcelles n°655f et 654

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISATION
Janvier 2017

OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE
Situation projetée

Dossier n° : 15344 Plan n° : PU 02bis Echelle : 1/500

Remarques :
Ce document remplace le plan d'option architecturale d'ensemble PU02 daté de juin 2016
MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN SUITE AU COURRIER DU FONCTIONNAIRE DELEGUE DATANT 15/12/2016
RELATIF A L'AVIS DU COLLEGE COMMUNAL DE MONS
- La suppression du lot 15 afin de maintenir un recul latéral plus important vis-à-vis de l'habitation sise rue Strubois n°11;
- L'aménagement d'une zone de stationnement publique le long du trottoir au droit des lots 1 à 7;
- Le recul des fronts bâtis et zones constructibles des lots 1 à 7 de 2,00 à 3,00 mètres.



D.2

B.2

D.2

D.1

B.2

B.1

lot 14

lot 13

lot 12

lot 11

lot 10

lot 9

lot 8

lot 7

lot 6

lot 5

lot 4

lot 3

lot 2

lot 1

A 655 L
Faeville Carole
Decroly Benoit

A 656 X 2

lot 1

(B.1)

(A.2)

(C.1)

Rue Pierre Dewit

Rue Oscar Sturbais

A 675 H 2

675 K 2

A 675 D 2

A 675 G 2

A 675 L 2

A 674 T

A 674 V

674 E 2

Habitation

Habitation

B 2

Habitation

Habitation

Habitation

Habitation

Habitation

Habitation

Habitation

Habitation

Habitation

Habitation

Habitation

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1



Pré la Bruyère

Rue Pierre Dewitt

A 655 L
Decroy Benoit
Fauville Cardie

A 675 G 2
A 675 D 2

A 675 H 2

A 675 K 2

A 675 B 2

A 675 V

675 T

D.2

D.2

B.2

B.2

D.1

B.1

B.1

lot 16

lot 2

lot 4

lot 3

lot 4

lot 3

lot 5

lot 4

lot 6

lot 5

lot 7

lot 6

lot 8

lot 7

lot 9

lot 8

lot 10

lot 9

lot 10

lot 9

lot 11

lot 10

lot 12

lot 11

lot 13

lot 12

lot 14

lot 13

lot 15

lot 14

lot 16

lot 15

clém

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

A.1

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

12.00

23.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

24.00

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

5.84

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

7.19

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

27.46

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

1.96

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

54.01

Densité - destination

- La zone est principalement destinée à la construction d'habitations unifamiliales. Les professions libérales peuvent être autorisées au rez-de-chaussée, à condition que ces fonctions n'engendrent pas de nuisance pour le voisinage et ni de besoin en stationnement que la parcelle privée ne peut accueillir.
- Le projet permet la construction de 14 logements unifamiliaux répartis conformément au parcellaire illustré au plan des options architecturales d'ensemble, ce qui représente une densité nette de 14 logements/ha. La largeur des parcelles peut varier, néanmoins la répartition des lots au sein de chaque aire de bâtisse doit être respectée.

Implantation

- Les constructions sont implantées dans la zone de bâtisse, à 15 cm au-dessus du niveau de la voirie. Aucune modification de relief n'est autorisée au-delà d'une profondeur de 12,5 mètres mesurés à partir du front de bâtisse obligatoire.
- Les constructions sont implantées à mi-voies, d'un côté de la parcelle pour les parcelles aux extrémités de la zone de bâtisse, et des deux côtés de la parcelle pour celles situées au centre de la zone de bâtisse.
- L'ensemble des volumes bâtis est implanté à mi-voies, au moins d'un côté de la parcelle. Cette mi-voies est réalisée soit exclusivement par les volumes principaux, soit lorsque le plan renseigne une mi-voies secondaire lorsque le plan par les volumes principaux ou secondaires lorsque le plan renseigne une mi-voies secondaire.
- Le volume principal est implanté sur le front de bâtisse obligatoire. Il peut comporter des décrochements en façade avant, à condition que la partie en retrait n'exécède pas 50% de la façade avant.
- Les volumes secondaires éventuels sont implantés à l'arrière ou sur le côté du volume principal. Dans ce dernier cas, ils sont implantés en retrait de 5 mètres par rapport au front de bâtisse.
- Les caves sont interdites.

Gabaris

- Le volume principal est couvert d'une toiture à versants droits de même inclinaison, de pentes comprises entre 35° et 45°.
- La hauteur sous gouttière du volume principal est comprise entre 5,50 mètres et 7 mètres.
- La largeur de pignon du volume principal est limitée à 9 mètres.
- Les volumes secondaires sont couverts d'une toiture plate ou d'une toiture à versants droits de même inclinaison que le volume principal. Lorsque la parcelle voisine est déjà bâtie, la toiture du volume secondaire existant est similaire à celle du volume secondaire existant contre lequel il s'adosse.
- La hauteur sous gouttière ou acrotère des volumes secondaires est comprise entre 3 et 4 mètres.

Matériaux

- Les matériaux de parement des constructions sont les suivants :
- La brique de parement de teinte uniforme,
 - L'enduit mat de teintes non pures et non criardes,
 - La pierre naturelle,
 - Le bois, en proportion n'exécédant pas 50% de l'ouvrage.
- Les matériaux de toiture sont les suivants :
- La tuile de teinte rouge-brun ou sombre,
 - L'ardoise de teinte sombre,
- Les toitures plates sont réalisées en zinc ou en membranes synthétiques. Dans ce dernier cas, elles sont végétalisées ou lestées au moyen de graviers roulés, de manière à masquer la membrane.

Stationnement

- Chaque logement dispose d'au moins un emplacement de stationnement aménagé sur fond privé.
- La construction d'un garage fermé est facultative.

Equipement technique

- Les nouvelles constructions sont pourvues d'un réseau d'égouttage séparatif pour les eaux usées et les eaux de pluies provenant des toitures, ainsi que d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 litres minimum.
- La construction des habitations est subordonnée à la réalisation préalable des équipements publics (trottoirs, réseaux impétrants, égouttage, ...) et de la zone de rétention.

La zone est destinée à l'aménagement éventuel d'équipements techniques, ainsi qu'à l'aménagement d'aire de collecte sélective des déchets ménagers.

La hauteur sous corniche du volume bâti est limitée à 3,50 mètres. Le volume bâti est couvert soit d'une toiture plate, soit d'une toiture à versants droits.

B.1. ZONE DE REcul

La zone comprend les accès piétons et carrossables aux logements. Elle est principalement engazonnée et plantée, et les aménagements autorisés ne peuvent conduire à l'imperméabilisation de plus de 30% de la superficie totale de la zone. Au besoin, les stationnements sont réalisés en matériaux drainants ou en gazon armé.

Les clôtures, haies et dispositifs de fermeture délimitant les parcelles sont interdits.

B.2. ZONE DE COURS ET JARDINS

La zone est destinée à l'aménagement de jardins privatifs. Elle est principalement engazonnée et plantée, et les aménagements autorisés ne peuvent conduire à l'imperméabilisation de plus de 15% de la superficie totale de la zone. Le stationnement et la circulation des véhicules n'y sont pas admis.

Les serres et abris de jardin totalisent une superficie au sol ne dépassant 20 m². Ces constructions sont implantées à 2 mètres minimum des limites parcellaires et leur hauteur est limitée à 2,50 mètres. Elles sont implantées en fond de parcelles, à plus de 5 mètres des habitations. Les matériaux de parement des abris de jardins seront soit en bois, soit identiques aux matériaux du volume principal.

Les piscines hors sol, autoportantes ou enterrées sont interdites. Vu la proximité de zones d'espace vert, la plantation d'essences indigènes est imposée.

Le choix des essences est réalisé parmi la liste des plantes subsidiées (cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres).

Les distances de plantation sont les suivantes :

- Haies et plantations de moins de 2,00 mètres à l'âge adulte : 50 centimètres minimum par rapport aux limites parcellaires (sauf si la haie est mi-voies);
- Plantation de plus de 2,00 mètres à l'âge adulte : 2,00 mètres minimum par rapport aux limites parcellaires mi-voies ;
- Les arbres à grand développement ne peuvent pas être plantés à moins de 8,00 mètres des bâtiments projetés.

Les clôtures sont constituées d'une haie de feuillus, éventuellement soutenue par un treillis métallique, d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.

D.1. ZONE D'ESPACE VERT

La zone est destinée à la préservation du milieu naturel. La haie vive existante doit être maintenue.

Aucune construction n'est autorisée dans cette zone.

D.2. ZONE D'ESPACE VERT AVEC IMMERSION TEMPORAIRE

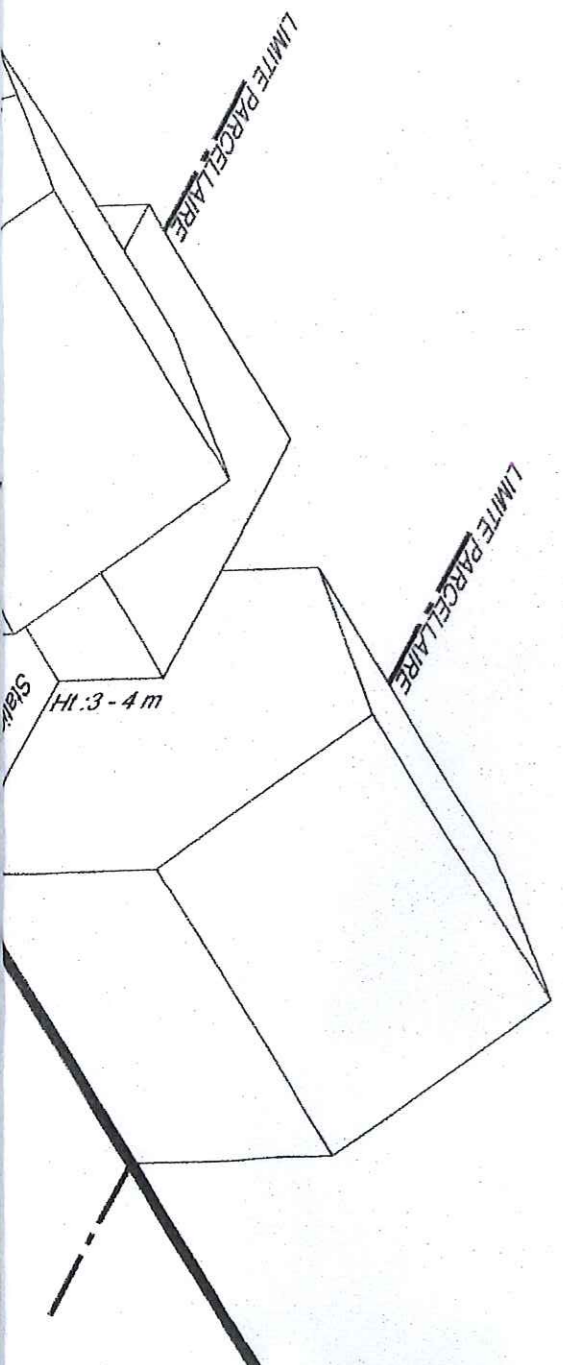
La zone est destinée à la préservation du milieu naturel et à la création d'une zone d'immersion temporaire permettant une rétention des eaux sur le terrain. La zone accueillera également les eaux de pluie provenant des habitations via les trop-pleins des citernes.

Toutes les éventuelles canalisations et éventuels ouvrages d'arts destinés à l'écoulement des eaux devront être maintenus.

Aucune modification du relief n'est autorisée de manière à préserver la capacité de stockage de la zone d'immersion.

Aucune construction n'est autorisée dans cette zone.

La zone doit être entretenue de manière à conserver un milieu ouvert et éviter le développement d'un boisement. L'entretien comprend au minimum deux fauches par année. Les fossés doivent être fauchés et curés régulièrement de manière à ne pas entraver le bon écoulement des eaux.



• La construction d'un garage fermé est facultative.

Equipement technique
 Les nouvelles constructions sont pourvues d'un réseau d'égouttage séparatif pour les eaux usées et les eaux de pluies provenant des toitures, ainsi que d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 litres minimum.
 La construction des habitations est subordonnée à la réalisation préalable des équipements publics (trottoirs, réseaux impétrants, égouttage, ...) et de la zone de rétention.

Aucune construction n'est autorisée dans cette zone.
 La zone doit être entretenue de manière à conserver un milieu ouvert et éviter le développement d'un boisement. L'entretien comprend au minimum deux fauches par année. Les fossés doivent être fauchés et curés régulièrement de manière à ne pas entraver le bon écoulement des eaux.

