

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 et 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. PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AU TERRITOIRE C DE LA SECONDE COURONNE

Article V. C. 3. 1. DENSITE DES CONSTRUCTIONS (REMPLACE L'ARTICLE V. B. 3. 3.)

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. 2. EMPRISE PREDOMINANTE DE BATISSE : MITOYENNETE (REMPLACE L'ARTICLE V. B. 3. 6.)

- § 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. 3. PROFONDEUR DE L'EMPRISE PREDOMINANTE DE BATISSE DES CONSTRUCTIONS NEUVES (REMPLACE LE § 3 DE L'ARTICLE V. B. 3. 5.)

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

Article V. C. 3. 4. HAUTEURS DES VOLUMES PRINCIPAUX (REMPLACE L'ARTICLE V. B. 4. 1. § 1, § 3, § 4)

§ 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.

Article V. C. 3. 5. TOITURES AIRES C3, C4 ET C5 (REMPLACE L'ARTICLE V. B. 5. 1. § 3 POUR LES AIRES C3, C4, 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 faîtage 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 faîtage. 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.

Article V. C. 3. 6. TOITURES EN AIRE C2

Dans l'aire C2, la prescription de l'Article V. B. 5. 1. § 1 précisant que « la hauteur de la toiture est inférieure à celle de la façade » ne s'applique pas.

Article V. C. 3. 7. TRAITEMENT DES FAÇADES, MATERIAUX D'ELEVATION ET COULEURS, AIRES C3, C4 ET C5 (REMPLACE L'ARTICLE V. B. 6. 1. § 1, § 5 POUR LES AIRES C3, C4 ETC5)

Dans les aires C3 et C4

§ 1 **Matériaux des élévations** 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.

Dans l'aire C5

§ 2 **Matériaux des élévations** 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

Article V. C. 3. 8. MATERIAUX DE COUVERTURE DANS L'AIRE C5 DU BON VOULOIR (REPLACE, POUR L'AIRE C5, L'ARTICLE V. B. 7. 1.)

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.

Article V. C. 3. 9. LUCARNES, FENETRES DE TOITURE ET VERRIERES (REPLACE L'ARTICLE V. B. 8. 5. § 1)

Lucarnes et fenêtres de toiture

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.

Conditions dans l'aire C5 Dans l'aire C5 du Bon Vouloir toute fenêtre de toiture présente une surface inférieure à 1,50 m².

Article V. C. 3. 10. GOUTTIERES 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 proscrit.