

JV/CC

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES DU PLAN PARTICULIER N° IX/6

approuvé par arrêté royal du 12.6.1974

(REVISION du P.P. IX/5, approuvé par arrêté royal du 18/1/1963)

Article 1.- GENERALITES

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du présent plan particulier pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones.

1. Le règlement général sur les bâtisses reste d'application. En cas de contradiction avec les dispositions du présent plan particulier, ces dernières sont à respecter.
2. Les dispositions graphiques du plan, qui sont contraires au texte des prescriptions, l'emportent sur ces dernières.

Article 2.- ZONE DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS, OUVERTE ET SEMI-OUVERTE

1. Destination : cette zone est réservée :

- a) à la résidence : les habitations seront isolées, jumelées ou groupées. Dans ce dernier cas, les blocs comporteront trois constructions maximum et ne pourront pas dépasser 24 m de largeur. Ce maximum est également applicable aux constructions jumelées. Les habitations seront uni ou bifamiliales, sauf celles à ériger en bordure des avenues de Tervueren et Madoux.
- b) à la même destination que celle prévue pour la zone de cours et jardins, dont les prescriptions sont données à l'article 6.

2. Lotissement : sauf situation de fait antérieure à l'approbation du présent plan, les parcelles doivent avoir les largeurs minima ci-après :

- a) 16 m pour les constructions isolées;
- b) 10 m pour les constructions jumelées et les abouts des blocs;
- c) 7 m pour les constructions entre mitoyens;
- d) pour la partie de l'avenue de Tervueren, comprise entre les avenues Prince Baudouin et de la Faisanderie, les parcelles doivent avoir minimum 20 m à front de l'avenue. Seules les constructions isolées y sont autorisées.

3. Implantation :

L'implantation des constructions est libre pour autant que les conditions ci-après soient respectées.

a) Zone latérale de non-aedificandi :

- 1°) pour les parcelles de 11 m ou plus (constructions jumelées ou abouts) et pour les parcelles de 18 m ou plus (constructions isolées), la zone latérale est de 4 m, avec faculté d'une saillie de 1 m maximum sur les 2/3 arrière de la profondeur de construction;
 - 2°) pour les parcelles de moins de développement à rue : zone non-aedificandi de 3 m (minimum absolu);
 - 3°) pour la partie de l'avenue de Tervueren comprise entre les avenues Prince Baudouin et de la Faisanderie, cette distance est fixée à 5 m (minimum absolu).
- Dans ces zones, aucune construction n'est autorisée, sauf les porcons d'entrée non couverts.

b) Largeurs des bâtisses isolées :

Pour les constructions isolées à construire sur des terrains de 24 m et plus, la largeur des bâtisses ne peut jamais dépasser les 2/3 de la largeur de la parcelle, avec maximum de 24 m.

c) Zone de recul :

Les zones de recul minima sont celles indiquées au plan. Le front de bâtisse sera identique pour les constructions contiguës.

d) Zone de construction :

Les profondeurs maxima sont celles indiquées au plan. Cependant, les profondeurs maxima sont limitées à 20 m pour les constructions isolées et à 15 m pour les constructions jumelées ou groupées, sauf constructions simultanées.

Les balcons constitués uniquement d'une dalle en béton et d'un garde-corps en fer forgé peuvent être autorisés en façade postérieure.

Ces balcons auront une saillie maximum de 1,10 m en surplus de la profondeur maximum de bâtisse autorisée sous réserve de l'observance des prescriptions du code civil en matière de vues. La pose de brise-vues n'est pas autorisée.

e) Zone arrière :

Sauf indication contraire du plan, les habitations doivent être distantes de 8 m au moins des limites séparatives de fond des parcelles.

4. Gabarit :

Les gabarits en hauteur sont fixés comme suit, par rapport au niveau du trottoir pris à l'alignement :

a) Habitations isolées :

3,50 m minimum et 8,50 m maximum sous corniche, mesure prise à l'axe de la façade à rue.

b) Habitations jumelées :

3,50 m minimum et 8,50 m maximum sous corniche, mesure prise à l'axe du pignon mitoyen. Toutefois, la hauteur ne peut être inférieure à 7 m que

si les constructions se font simultanément.

Dans tous les cas, les corniches des deux constructions doivent être continues.

c) Habitations groupées :

8,50 m sous corniche, mesure prise au milieu du groupe.

Les corniches d'un même bloc doivent être continues.

5. Toiture :

Le toit plat n'est pas autorisé.

a) Constructions isolées, jumelées et groupées :

La toiture à versants inclinés à 36° minimum et 45° maximum est imposée (60° maximum pour les constructions isolées).

Les versants antérieurs des toitures de bâtiments contigus doivent être dans un même plan, la trace des faîtes continue et située à au moins 4,50 m en arrière du front de bâtisse, et à 13,00 m maximum de hauteur par rapport au niveau de réf. repris au paragraphe 4 ci-avant.

b) Matériaux :

Les matériaux de couverture admis pour les toitures à versants sont : la tuile mate, l'ardoise naturelle (ou artificielle, de même format et de même teinte que l'ardoise naturelle) et le chaume ignifugé. Ils doivent être identiques en nature et en couleur pour des bâtiments contigus.

6. Corniche :

Les habitations seront pourvues en façade à rue, arrière et latérale, d'une corniche en saillie sur le nu des murs de 30 à 60 cm.

7. Matériaux de parement des façades :

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- a) les briques de parement rugueuses de tonalité rouge;
- b) les pierres blanches et bleues (naturelles ou artificielles usinées hors chantier), ainsi que les grès et schistes;
- c) la peinture de tonalité allant du blanc au gris clair.

Les bâtiments isolés ou contigus auront l'ensemble des façades à rue, latérales et arrières traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleurs.

8. Conduits de fumée ou de ventilation :

Ils ne peuvent apparaître à moins de 2 m en arrière du plan des façades, ni être apparents sous le niveau des toitures, à moins qu'ils constituent un élément décoratif de la façade. Ils ne peuvent dépasser de plus de 40 cm le niveau supérieur de la toiture. Ils sont à construire en matériaux identiques à ceux de la façade à rue ou en matériaux de parement de même teinte que la toiture.

9. Lucarnes et pignons :

Les constructions en saillie sur le gabarit maximum prévu à l'article 2./4 sont autorisées dans les limites suivantes :

a) les lucarnes :

- 1°) hauteur maximum de 1,20 m par rapport au versant de la toiture;
- 2°) distance minimum de 1 m par rapport aux mitoyennetés;
- 3°) largeur maximum : 2/3 de la largeur de la façade;
- 4°) retrait minimum sur l'alignement des façades : 60 cm.

b) les pignons :

Ils ne peuvent dépasser la hauteur du faite de la toiture.

10. Garages :

- a) il sera prévu, au minimum, un garage par logement ou par 150 m² de surface utile habitable.
- b) les pentes vers garages ne peuvent dépasser 4 cm par mètre sur les cinq premiers mètres, à partir de l'alignement. Des pentes supérieures ne dépassent cependant pas 15 cm par mètre pourront cependant être autorisées aux fins de respecter les gabarits des immeubles contigus existants.

Article 3.- ZONE DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS, FERMEE1. Destination :

Cette zone est réservée à la résidence. Le petit commerce et l'artisanat ne nuisant pas au caractère de tranquillité et de salubrité du voisinage, sont autorisés dans la zone délimitée au plan par un liseret bleu. Toute station service et (ou) distributrice d'essence, est prohibée.

2. Lotissement :

Sauf situation de fait antérieure à l'approbation du présent plan, les parcelles doivent avoir une largeur minimum de 7 m, ainsi que leurs limites d'équerre ou en rayon sur les alignements. Cette largeur est portée à 10 m minimum pour les abouts des blocs.

3. Implantation :

Les façades à rue des constructions sont à implanter à l'alignement ou au front de bâtisse obligatoire prévus au plan. Elles sont à élever sur toute la largeur des parcelles, sauf aux jonctions de cette zone avec celle de l'article 2, où une zone latérale conforme aux prescriptions reprises à l'art. 2/3-a) est à respecter.

4. Gabarit :

Neuf mètres sous corniche, mesure prise au milieu du bâtiment, par rapport au niveau du trottoir pris à l'alignement. Pour l'ensemble à réaliser le long de l'alignement sud de la place située au carrefour de l'avenue du Manoir d'Anjou et de la rue au Bois, la hauteur sous corniche est de 9,50 m, mesure prise par rapport au trottoir à l'intersection de l'alignement et du front de bâtisse du square de Guise.

5. Toiture :

A versants inclinés à 36° sur l'horizontale. Le faite doit se situer à 4,50m en recul sur la façade antérieure. Les matériaux de couverture admis pour

les toitures à versants sont les tuiles de tonalité rouge. Il n'est pas admis de terrassons aux faîtes des toitures. Au-delà des 9 m de profondeur, les toitures seront en terrasse et les corniches arrières et latérales se situeront au niveau des corniches avant.

6. Corniche :

Les façades à rue et arrière doivent être pourvues d'une corniche en saillie sur le nu des murs de 50 cm.

7. Matériaux de parement de façade à rue :

- a) les briques de parement rugueuses et lisses de tonalité rouge ;
- b) les pierres blanches et bleues (naturelles ou artificielles usinées hors chantier), ainsi que les grès et schistes. Toutes les parties de maçonnerie destinées à demeurer apparentes, tant de la voie publique que des cours et jardins, sont à traiter en matériaux de parement.

8. Conduits de fumée ou de ventilation :

Ils ne peuvent apparaître à moins de 2 m en arrière du plan des façades, ni être apparents sous le niveau des toitures. Ils sont à construire en matériaux identiques à ceux des façades à rue.

9. Lucarnes et pignons :

Les prescriptions de l'article 2/9 sont applicables.

10. Garages :

Voir Article 2/10. Pour les immeubles à destination de bureaux ou à destination commerciale, le nombre de garages ou parking découlera des normes ou circulaires ministérielles en la matière et applicables au moment de l'étude du dossier.

Article 4.- ZONE DE CONSTRUCTION A DESTINATION PUBLIQUE

1. Destination :

Blocs A. Cette zone est réservée à une double destination. Y sont autorisées, les constructions ayant un caractère de destination publique: écoles, collèges, églises, chapelles, bureaux de poste, maisons de repos, etc. et les habitations résidentielles conformes aux dispositions de l'article 2.

Blocs B. Y sont seules autorisées, les constructions ayant un caractère de destination publique : écoles et locaux annexes, conciergeries, etc...

Blocs C. Zone exclusivement réservée à une politique sociale de santé publique, telle que; centres hospitaliers et locaux annexes indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble.

2. Implantation :

a) les constructions doivent nécessairement s'implanter dans la zone teintée en bleu, réservée à la bâtisse. Le ou les bâtiments sont à traiter sous forme de construction isolée, les façades doivent être décoratives.

b) les zones de recul sont considérées comme non-aedificandi.

c) la surface bâtie ne peut jamais dépasser le 1/5 de la surface de la parcelle.

Dans des cas particuliers, le Collège échevinal peut proposer une dérogation du Ministre des Travaux Publics ou son délégué.

Toutes les constructions doivent rester distantes de 8 m au moins de toutes limite mitoyenne.

3. Gabarit :

La hauteur sous corniche ne peut pas dépasser 10,75 m, sauf pour le bloc C situé entre le Val des Bécasses, le Val des Epinettes et l'avenue Prince Baudouin, où la hauteur est limitée à 18 m.

4. Toitures :

Elles seront en terrasses ou à versants. Dans ce dernier cas il ne sera toléré qu'un seul niveau utilisable en combles.
En cas de toiture à versants : matériaux de couverture voir 2/5b.

5. Corniches :

Elles seront telles que repris à l'article 2/6.

6. Garages :

Le nombre de garages ou parking découlera des normes ou circulaires ministérielles en la matière et applicables au moment de l'étude du dossier.

Article 5. - ZONE DE REcul

Les zones de recul sont celles indiquées au plan.

1. Destination :

Cette zone est réservée aux jardinets.

2. Aménagement :a) Plantations :

le tiers au moins de la surface de la zone de recul sera planté

b) les jardinets sont à établir sensiblement au même niveau que celui du trottoir, sauf cas de dénivellation importante du sol naturel.

3. Accès au garage (voir art. 2/10b).4. Avant-corps et terrasses en façade vers rue :

Leur saillie ne peut dépasser 60 cm et doit rester à 75 cm au moins des limites mitoyennes.

La saillie maximum reprise ci-dessus est également d'application pour les constructions à ériger sur des parcelles non pourvues de zone de recul, moyennant observance des dispositions complémentaires prévues au règlement général sur les bâtisses.

5. Clôtures :

Les zones de recul sont à clôturer sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes.

Les modes de clôture sont :

- a) le muret en pierre de taille ou autre matériau de parement identique ou en harmonie avec celui mis en oeuvre en façade, de maximum 80 cm de hauteur;
- b) la haie vive plantée en retrait de 20 cm sur l'alignement, avec pilastrs et portillons à claire-voie, de maximum 80 cm de hauteur.

Article 6.- ZONE DE COURS ET JARDINS

1. Destination :

Cette zone est strictement réservée à l'établissement de cours et jardins, sauf pour la zone commerciale indiquée au plan, où des garages ou remises peuvent être érigés à l'arrière du bâtiment principal. La hauteur totale ne peut pas dépasser 3 m par rapport au niveau de trottoir (cette hauteur sera prise par rapport au terrain naturel si celui-ci se situe sous le niveau de la voirie). La surface ne peut être supérieure à 20 m². L'implantation doit toujours être établie à 2 m minimum de toute limite mitoyenne, sauf dans le cas de garages ou de remises jumelés.

Des garages peuvent être établis sous le niveau naturel des terres à condition d'être recouverts de 40 cm minimum de terres afin d'assurer une parfaite intégration dans la zone.

2. Clôtures :

Les clôtures mitoyennes autorisées sont le fil de fer tendu ou le treillis sur piquets de fer ou poteaux en béton et la haie vive de 1,50 m de hauteur maximum, par rapport au niveau (naturel ou modifié de commun accord) du sol.

Article 7.- ZONE DE TERRAINS DE SPORTS

1. Destination :

Réservé uniquement à la création de terrains de sports et constructions indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble.

2. Implantation :

Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 8 m des limites mitoyennes.

3. Gabarit :

Voir article 2/4 a). Les hauteurs sous corniches sont prises par rapport au niveau naturel des terres au milieu de l'implantation.

4. Toiture :

a) à faible pente ou à versants;

b) matériaux :

roofing ardoisé couleur ardoises pour les toitures à faible pente, ou voir article 2/5 b) pour les toitures à versants.

5. Matériaux de parement des façades :

Voir article 2/7 a) b) et c)...

6. Garages ou parking :

Voir article 4/6.

Article 8. - ZONE DE PARC

1. Destination :

Uniquement parc.

Cette parcelle forme un tout et ne peut être lotie. L'étang doit être conservé avec comme dimensions minimum les dimensions existantes.
