

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT VI/13
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG VI/13
STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VU ET ADOPTE PROVISOIRESMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU
GEZIEN EN VORLOPIG GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

13-12-1991

PAR ORDONNANCE,
OP BEVEL,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

sceau
zegel

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

(S)
3) H. WILLEMS

(S)
3) J. VANDENHAUTE

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DEPOSE
A L'EXAMEN DU PUBLIC A LA MAISON COMMUNALE,
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE
VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD,

DU
VAN

16-01-1992

AU
TOT

14-02-1993

PAR LE COLLEGE,
VANWEGE HET COLLEGE,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

sceau
zegel

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

(S)
3) H. WILLEMS

(S)
3) J. VANDENHAUTE

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU
GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

17-02-1993

PAR ORDONNANCE,
OP BEVEL,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

sceau
zegel

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

(S)
3) H. WILLEMS

(S)
3) J. VANDENHAUTE

POUR COPIE CONFORME
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

PAR LE COLLEGE,
VANWEGE HET COLLEGE,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,



H. WILLEMS

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

J. VANDENHAUTE

23/12/1993 23/12/1993

Voor eenkluisend afschrift
Certifié conforme
L'Architecte - Directeur
De Architect Directeur

F. GASPAR

Vu de
le 02/06/93
M.

PRESCRIPTIONS DU PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° VI/13

révisant le plan particulier n° VI/4 approuvé par
arrêté royal du 9 décembre 1966.

TITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES

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.

1.1. PARCAGE

1.1.1. Emplacements de stationnement

A prévoir en cas de transformation ou de nouvelle construction :

- a) pour le logement :
une place de parcage par logement ou par 150 m² de surface plancher ou fraction de 150 m² en plus.
pour maison de repos, ... : une place de parcage par 3 chambres.
- b) pour bureaux, commerces :
une place de parcage par 40 m² de surface de plancher, une place supplémentaire par fraction de 40 m² en plus.
Les entreprises, commerces, etc ... qui utilisent des véhicules utilitaires doivent justifier d'emplacements de parcage suffisants en nombre pour ces véhicules.
Pour la zone de bureaux, il doit être fait application aussi de la "règle des 400 m.", c'est-à-dire que le demandeur du permis doit prouver que sur une autre parcelle que celle où il construit ou transforme, et ce, dans un rayon de 400 mètres, qu'il a aménagé ou construit ou fait aménager ou fait construire, les places de parcage nécessaire à l'affectation du bâtiment qu'il désire ériger ou transformer.
- c) pour équipements d'intérêt collectif ou de service public :
lieux publics ou privés selon le cas : une place de parcage par dix places assises ou une place de parcage par dix personnes occupées.

- 1.1.2. Dans le cadre d'un bon aménagement des lieux, il est interdit de construire des boxes isolés ou groupés à l'intérieur des îlots. Toutefois, ils pourront être autorisés sous le niveau naturel du sol.
Il y a lieu de prévoir une issue commune par permis de bâtir pour les places de parcage débouchant sur la voie publique.

partie exclue de l'arrêté du Gouvernement

1.1.3. Accès aux garages

Les pentes d'accès aux garages ne peuvent avoir une inclinaison de plus de 4 % sur les cinq premiers mètres.

Il ne sera admis qu'une entrée-sortie carrossable de 4 m. par permis de bâtir, sauf si la distance entre deux accès est supérieure à 50 m.

1.2. NORMES RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LA POLLUTION

Les affectations commerciales ou les bureaux ne pourront en aucun cas nuire à la tranquillité ou à la salubrité des zones de logements.

1.3. TRAVAUX DE TRANSFORMATION

Les bâtiments existants dont les dimensions dépassent la zone de bâtisse ou le gabarit maximum fixé par le plan peuvent faire l'objet de travaux confortatifs, pour autant que leur volume ne soit pas augmenté et que ces travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

1.4. PUBLICITE

1.4.1. Il est interdit d'établir et de maintenir des affiches et de recourir à tous autres procédés de réclame ou de publicité visuelle.

1.4.2. Ne tombent pas sous cette interdiction, les procédés de réclame ou de publicité visuels placés sur les façades des bâtiments à usage commercial et de bureaux et qui se rapportent exclusivement à une activité exercée dans ces bâtiments, à condition :

- a) qu'ils soient apposés parallèlement au plan de la façade qui leur sert d'appui ou dans le plan de celle-ci, et n'en débordent pas (max. 15 cm d'épaisseur) ;
- b) qu'ils ne recouvrent ni en tout, ni en partie, aucun des jours pratiqués dans la façade ;
- c) qu'ils soient placés sur la partie inférieure de la façade, comprise entre le niveau du sol et le plancher du premier étage sans que cette hauteur ne soit supérieure à 3,50 m. par rapport au niveau du trottoir servant de référence (11.2.2.) ;
- d) qu'ils puissent être inscrits dans un rectangle qui ne dépasse pas 2 m² par 10 m. ou fraction de 10 m. de développement de terrain à rue sur 60 cm de haut, étant entendu que, lorsque les mentions publicitaires et l'enseigne sont comprises dans un même dispositif, la superficie totale ne peut dépasser ce qui précède ;
- e) que les rectangles dans lesquels ils s'inscrivent n'aient pas au total une superficie supérieure au dixième de la superficie totale de la façade ;
- f) qu'elles soient réalisées soit sur fond blanc, soit en lettres découpées illuminées par éclairage indirect dans des teintes sobres à apprécier par le Collège ;
- g) par dérogation aux dispositions sous a), les procédés de réclame ou de publicité visuelle peuvent être placés perpendiculairement à la façade lorsque leur superficie ne dépasse pas septante-cinq décimètres carrés ;

Dans ce cas :

1. ils ne pourront être placés sur les parties du bâtiment faisant saillie sur le front de bâtisse prévu ;
2. la saillie ne peut dépasser 60 cm. mesurés à partir du front de bâtisse ;
3. ils ne pourront être placés au-dessus du bord inférieur des jours du premier étage ;

4. ils devront être distants d'au moins 1 mètre des limites séparatives des biens ;
- h) tout procédé lumineux clignotant est interdit ;
 - i) en cas d'absence de zone de recul, l'enseigne ne peut se trouver à moins de 2,50 m. au-dessus du niveau du trottoir. En tout cas, l'enseigne doit rester à 0,60 m. au moins en arrière de la bordure du trottoir.

1.5. ACCESSIBILITE DES BATIMENTS A DESTINATION PUBLIQUE

Afin d'assurer une bonne accessibilité aux voitures d'handicapés, aux landaus, ... les bâtiments à destination publique de type privé ou public seront accessibles de plein pied (sans marche) ou accessibles via des moyens mécaniques appropriés.

Les règlements en vigueur sont à respecter.

TITRE II. - REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES CONSTRUCTIONS

II.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des bâtiments se fera dans les zones prévues au plan. Complémentairement au respect des prescriptions qui suivent, les autorités délivrant les permis doivent s'assurer que les projets soumis à l'autorisation précisent les modalités d'aménagement des abords et les espaces libres paysagers garantissant l'habitabilité des lieux et leur bonne intégration à l'environnement. Elles peuvent, au besoin, imposer de dresser un plan paysager.

II.2. VOLUMES ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS.

Afin de conserver l'héritage architectural et de sauvegarder l'aspect esthétique des îlots, les immeubles existants de qualité (immeubles marqués d'un point dans le plan de destination) sont à préserver et à entretenir.

L'augmentation de volume des immeubles à conserver sera autorisée dans la mesure où elle préserve impérativement les caractéristiques du bâtiment tant au niveau de la façade, qu'au type de toitures existantes.

Chaque demande de permis de bâtir visant la transformation des façades existantes sera soumise à l'avis de la Commission de Concertation compétente.

Pour définir le volume et les caractéristiques des constructions à établir, il est fait usage de tout ou partie des indications définies ci-après, selon l'ordre suivant :

- profondeur max. - hauteur max. - type de toiture

Ex. : D 2 V

II.2.1. Profondeur maximum des constructions principales

La profondeur maximum des constructions principales est indiquée au plan par l'une des lettres conventionnelles suivantes ou par une cote indiquée au plan de destination :

A = 8 mètres

B = 10 mètres

C = 12 mètres

D = 15 mètres

Cette profondeur maximum théorique ne tient pas compte de l'irrégularité du parcellaire des lots cadastraux. Il convient d'y ajouter les correctifs suivants : la profondeur maximum est limitée par un front parallèle à celui de la façade principale. Cette profondeur n'excède en aucun point les trois quarts de la profondeur de la parcelle mesurée depuis le front de bâtisse aux mitoyens.

Toutefois, le terrain situé à l'angle de deux voies et éventuellement les terrains directement contigus peuvent être entièrement bâtis pour autant que la profondeur soit inférieure à la profondeur maximum autorisée, et sans préjudice du bon éclairage des locaux des bâtiments concernés, conformément à la réglementation en vigueur.

II.2.2. Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximum des constructions indiquée au plan est celle des façades principales, à l'exception des toitures et des étages en recul (les locaux techniques doivent être compris dans l'étage en recul ou la toiture).

La hauteur maximum est indiquée au plan à la suite de la lettre désignant la profondeur maximum des constructions.

Cette indication informe du nombre de niveaux imposés. La table de conversion suivante est d'application. Ces hauteurs se mesurent à l'intersection de la façade principale et de la toiture, par rapport au niveau du trottoir à l'alignement au milieu du bâtiment.

<u>NOMBRE DE NIVEAUX</u>	<u>HAUTEURS DE FACADE MAXIMUM</u>
1	3,50 m. (pour III.4)
1	4,50 m. (pour III.5 et III.6)
2	6 m.
3	9 m.
4	12 m.
5	15 m.

S'il y a contradiction entre le nombre de niveaux et la hauteur de la façade, par suite de hauteurs "plancher-plancher" supérieures à 3 m., c'est la hauteur de façade qui l'emporte.

11.2.3. Type de toitures

a) toiture plate

T : toiture plate (installations techniques comprises dans le dernier niveau).

Toute toiture dont la pente n'excède pas 5 cm. par mètre. Seuls, les souches des conduits de fumée et de ventilation, les murs d'acrotère ne peuvent dépasser de plus de 40 cm. le niveau de la toiture plate.

Ce type de toiture est réservée aux immeubles de plus de trois niveaux ou aux annexes en arrière-bâtiment.

b) toiture à versants : V

Les toitures seront à versants inclinés à 45° sur l'horizontale avec trace du faite à 4,50 m. en retrait de la façade à rue.

N.B. Locaux techniques

Toutes les installations techniques (par ex. : machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air, ...) doivent être intégrées dans le dernier niveau autorisé.

11.2.4. Matériaux de toiture

a) toitures à versants :

La tuile en terre cuite de teinte pouvant varier entre le rouge, et le rouge-brun (à l'exclusion des tuiles vernissées).

Tout autre matériau sera proscrit.

Les toitures contigües présenteront une homogénéité de teinte.

b) toitures plates :

Les bâtiments de commerce ou de bureaux dont la toiture prescrite est une toiture plate, seront recouverts de pierrailles et le tiers de leur surface au moins sera planté.

11.2.5. Matériaux de parement

Les façades devront présenter une unité de composition et de matériaux. Toutes les façades seront en matériaux de parement.

Tout mur mitoyen devenu façade par suite de démolition ou de reconstruction doit être traité de manière à sauvegarder le bon aménagement des lieux et revêtu de matériaux de parement.

Toute imitation de matériaux, ainsi que toute construction de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble sont interdites.

Les matériaux autorisés sont : la brique de parement de ton rouge clair, les pierres naturelles ou reconstituées blanches, la pierre bleue naturelle, les bétons clairs, le cimentage clair, les vitrages transparents, le marbre, les chassis en bois ou en matériau laqué de couleur claire ou foncée.

Les briques et matériaux vernissés, les panneaux ajourés en béton moulé, sont interdits.

Le Collège se réserve le droit d'apprécier les matériaux proposés.

11.2.6. Saillies en dehors de la zone de construction

a) Saillies en façade à rue.

Les avant-corps et terrasses en façade à rue sont autorisés aux conditions suivantes :

- 1) largeur maximum : 2/3 de la largeur de la façade ;
- 2) saillie maximum : 0,60 m. ;
- 3) la distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 0,75 m. ;
- 4) hauteur libre minimum par rapport au niveau du trottoir : 2,50 m. (uniquement en l'absence de zone de recul).

b) Saillies en façade arrière.

Uniquement des galettes en béton avec garde-corps transparent. La saillie est de maximum 1,10 m. et cela sans préjudice des prescriptions du Code Civil.

Les terrasses ne peuvent marquer aucun volume.

11.2.7. Corniches ou couronnements d'immeubles

Les façades à rue des immeubles seront pourvues d'une corniche. Le bord supérieur des corniches ou couronnements d'immeubles ne peut se trouver à plus de 0,25 m. au-dessus de la hauteur maximale des constructions (art. 11.2.2.).

Elles ne peuvent pas servir de support de garde-corps, ceux-ci devront être dans le plan de la façade. La saillie par rapport au plan de la façade sera de 50 cm. maximum.

11.2.8. Souches de conduits de fumée et de ventilation

Elles ne peuvent dépasser de plus de 0,40 m. le faite du toit. Elles sont à construire en matériaux identiques à ceux des façades ou de la toiture.

11.2.9. Lucarnes - Pignons

Par lucarnes et pignons, il faut entendre les constructions en saillie sur les versants des toitures.

- Les lucarnes, si elles dépassent le gabarit maximum imposé, sont autorisées aux conditions suivantes :

1. Hauteur maximum : 1,20 m. par rapport au versant de la toiture ;
2. Distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 75 cm. ;
3. Largeur maximum : 2/3 de la largeur de la façade ;
4. Retrait minimum sur le front de bâtisse : 60 cm.

- Les pignons sont autorisés aux conditions suivantes :

1. Hauteur maximum : niveau du faite ;
2. Distance par rapport aux axes mitoyens : 1 m. ;
3. Largeur maximum : 1/3 de la largeur de la façade.

TITRE III. - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS

III.1. ZONES DE LOGEMENT

III.1.1. Destination principale

Par logement, il faut entendre : un ensemble de locaux servant d'habitation pour une ou plusieurs personnes, y compris équipements de séjour (appartements, maisons de repos).

Pour garantir la réalisation effective des logements et leur fiabilité, il faut prévoir :

- 1) un accès privatif aux logements ;
- 2) dans le cadre d'un permis de bâtir, que la réalisation soit préalable ou concomitante aux autres destinations.

III.1.2. Destinations accessoires

a) Bureaux :

avec un maximum de 10 % de plancher par permis de bâtir, ces superficies seront prévues au rez-de-chaussée et au 1er étage.

b) Commerces :

Ces superficies seront prévues au rez uniquement.

Cette fonction secondaire peut être autorisée dans cette zone uniquement au droit du liseré bleu indiqué au plan de destination.

III.1.3. Presbytère - rue Jean Deraeck, 17

Toute transformation de cet immeuble veillera à lui conserver son style ainsi que la tonalité et la nature des matériaux existants. (reconstruction en 1724 et remaniée en 1784).

a) destination principale : logements (voir art. III.1.1.) ;

b) destination accessoire : équipement d'intérêt collectif ou de service public (voir art. III.3.1.).

III.2. ZONE DE BUREAUX

Cette zone est réservée aux bureaux en fonction principale, au rez, du commerce est autorisé. Elle peut être transformée en zone de logement.

III.3. ZONE D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

III.3.1. Destination principale

Par équipement d'intérêt collectif ou de service public, il faut entendre : les constructions ou installations qui sont affectées à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public : équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, culte, presbytère, ...

Ces zones sont affectées aux services collectifs privés ou publics pour autant que ces activités s'y exercent sans trouble de voisinage.

III.3.2. Destination accessoire

Pour autant que celle-ci soit complémentaire de la fonction principale et n'en compromette pas la réalisation : logements.

III.4. ZONE D'ANNEXES (en zone de logement, uniquement au rez-de-chaussée)

III.4.1. Destination principale

Affectée aux logements.

III.4.2. Destination accessoire

Dans les zones de logements à liseré noir, ces zones peuvent être affectées au commerce.

III.5. ZONE D'ENTREPRISES ARTISANALES, DE DEPOTS

III.5.1. Destination principale

Zone où s'effectue l'achat, la vente, l'entretien ou la transformation de produits.

Zone réservée également au stock, au dépôt de matériel.

Cette zone peut être également affectée au dépôt de marchandises ou de véhicules (annexes de l'entreprise) pour autant que ces activités s'y exercent sans trouble de voisinage et après que la ou les demandes aient été soumises aux mesures particulières de publicité et avis de la Commission de Concertation compétente.

III.5.2. Destinations accessoires

Pour autant que celles-ci soient complémentaires et dépendant directement de la fonction principale et n'en compromettent pas la réalisation :

a) commerces (rez obligatoire) ;

b) bureaux (rez et/ou 1er étage).

III.5.3. Toutes les activités de ces entreprises s'exercent dans des bâtiments fermés dont les caractéristiques urbanistiques et esthétiques sont adaptées au cadre urbain environnant.

III.6. ZONE DE PARKINGS COUVERTS

Cette zone est destinée aux parkings couverts pour véhicules automobiles, vélos, motos.

La surface supérieure doit obligatoirement être traitée comme une zone de cours et jardins (voir article III.8.).

Un prospect à 30° sera respecté vis-à-vis des niveaux naturels en mitoyen des propriétés limitrophes (prospect = perspective permettant de diminuer l'impact visuel d'un volume hors sol par rapport au terrain naturel à la limite mitoyenne). Ce prospect n'est pas d'application pour la liaison des parkings avec l'immeuble à réaliser au n° 68, avenue Jules de Trooz.

Seules des petites constructions de 20 m² maximum chacune et de 3,50 m. de haut par rapport à la surface aménagée, pourront être autorisées pour permettre l'accès de sortie de secours (ascenseur - escalier) aux parkings souterrains.

Le niveau maximum de cette zone se situera à 1 T. (soit 4,50 m.) par rapport à l'axe du n° 68 avenue Jules de Trooz à l'alignement.

III.7. ZONE DE REcul

III.7.1. Destination

Cette zone est réservée aux jardinets et aux entrées des propriétés. Elle est libre de toute construction.

III.7.2. Aménagement

Ces zones sont plantées sur un tiers au moins de leur superficie totale, le surplus peut être dallé.

Elles ne peuvent en aucun cas servir d'aire de parking.

III.7.3. Clôtures

Les zones de recul peuvent être clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes.

Les modes de clôture admis sont :

- a) la haie vive de 80 cm. de hauteur maximum, plantée à 30 cm. en retrait sur l'alignement ;
- b) le muret en matériaux de parement identiques à ceux de la façade, de 80 cm. de hauteur maximum ;
- c) le muret comme sous b) et une haie vive de 80 cm. de hauteur maximum.

Des pilastres plus élevés sont autorisés pour permettre l'observance des dispositions de l'arrêté royal traitant des boîtes aux lettres et le placement de grilles d'accès aux propriétés.

III.8. ZONES DE COURS ET JARDINS

III.8.1. Destination

Ces zones sont réservées à l'établissement de cours et jardins. Des garages enterrés qui y sont autorisés pour répondre aux critères de l'article 1.1.

L'aspect verduré sera primordial, les dallages en surface restreinte peuvent être autorisés.

III.8.2. Aménagement

Les constructions souterraines sont autorisées sous la surface des zones de cours et jardins. Pour ce faire, les constructions souterraines sont recouvertes de 50 cm. minimum de terre arable, drainage non compris.

La construction d'abris de jardins ou d'annexes pour outils est susceptible d'être autorisée dans cette zone, pour autant qu'ils répondent aux conditions suivantes :

- 1) surface bâtie maximum : 6 m² ;
- 2) hauteur maximum : 2,25 m. ;
- 3) distance par rapport :
 - aux limites mitoyennes : 2 m. minimum, sauf :
 - a) si le jardin est clos par un mur mitoyen en briques de plus de 2 m. de hauteur ;
 - b) s'il y a accord des voisins contigus ;
 - à l'arrière de la construction principale dans le quart arrière de la zone de cours et jardins ;
- 4) matériaux : le bois (chalet préfabriqué par exemple) traité en teinte naturelle pour préserver l'esthétique de l'ensemble ;
- 5) nombre : un par propriété.

III.8.3. Clôtures

Les clôtures autorisées sont le treillis tendu sur piquets et la haie vive d'une hauteur maximum de 1,50 m. par rapport au niveau naturel du sol.

La hauteur de la clôture peut être modifiée de commun accord entre les voisins.

III.9. ZONES DE PARC PUBLIC

Cette zone est affectée aux espaces verts plantés, jardins verdurés et aux dallages en surfaces restreintes.

Tout le mobilier indispensable au bon aménagement des lieux pourra être installé.

III.10. ZONES DE VOIRIES PUBLIQUES

Ces zones sont affectées aux circulations de toute nature, ainsi qu'à leurs compléments naturels ou usuels.

*

*

*