

### 3.4. PRESCRIPTIONS LITTERALES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES
----------------------------------

#### 1.1. GENERALITES

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

Les dispositions graphiques du plan, qui sont contraires au texte des prescriptions, l'emportent sur ces dernières.

#### 1.2. PARCAGE

1.2.1. La réglementation concernant le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir en cas de transformations ou de nouvelles constructions, en vigueur au moment de la délivrance des permis ou des certificats d'urbanisme est d'application.

1.2.2. Dans le cadre d'un bon aménagement des lieux, il est interdit de construire des boxes isolés ou groupés hors sol à l'intérieur des îlots.

##### 1.2.3. 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 mètres de large par permis d'urbanisme, sauf pour les propriétés ayant un développement à rue de plus de 25 mètres.

#### 1.3. TRAVAUX DE TRANSFORMATION

Les bâtiments principaux 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 modifié et que ces travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

#### 1.4. PUBLICITE

Toute publicité quelconque est interdite.

#### 1.5. BATIMENT DE VALEUR PATRIMONIALE

Toute demande de permis d'urbanisme, de lotir, de certificat d'urbanisme relative à un bâtiment marqué au "Plan des Affectations" comme "Bâtiment de valeur patrimoniale" sera soumise à l'avis de la Commission de Concertation.

TITRE II - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS
---

#### 2.1. ZONES D'HABITATIONS

2.1.1. Tous les bâtiments sont affectés à l'habitation.

Toutefois, il est possible d'y intégrer de petits bureaux en évitant que cela nuise à la fonction principale et conformément à la réglementation en vigueur. Ils ne peuvent occuper que le rez-de-chaussée ou éventuellement le premier étage dans le cas où le rez-de-chaussée est réservé aux garages ou dans le cas où les conditions techniques, l'imposent (mauvais sol, problèmes de nappes phréatiques,...).

2.1.2. Le plan désigne trois zones d'habitations de I à III :

##### 2.1.2.1. Zone I : zone d'habitation en ordre ouvert

Cette zone est exclusivement réservée aux constructions résidentielles uni ou bifamiliales de type villa et accessoirement à la fonction bureau conformément à la réglementation en vigueur. Les habitations sont isolées ou jumelées.

##### 2.1.2.2. Zone II : zone d'habitation en ordre fermé ou semi-ouvert (uni- ou bifamilial)

Cette zone est exclusivement réservée aux constructions résidentielles uni ou bifamiliales mitoyennes et accessoirement à la fonction bureau conformément à la réglementation en vigueur.

##### 2.1.2.3. Zone III: zone d'habitation en ordre fermé ou semi-ouvert (plurifamilial)

Ces zones sont réservées aux constructions résidentielles plurifamiliales et accessoirement à la fonction bureau conformément à la réglementation en vigueur.

La zone située chaussée de Stockel (côté nord, du côté du rond-point dit "du Roi Baudouin" accueille un passage pour le chemin vicinal n°49)

Toutefois, les deux zones III situées en intérieur d'îlot, notée D2V au plan des affectations et dont l'accès se fait par la chaussée de Stockel peuvent accueillir des maisons uni- ou bifamiliales.

## 2.2. ZONE D'ANNEXES AUX HABITATIONS

Cette zone est réservée aux constructions annexes des logements de la zone II.

## 2.3. ZONE DE REcul

### 2.3.1. Destination - Aménagement

Ces zones sont libres de toute construction et sont réservées aux jardinets et aux entrées des propriétés. Elles 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.

Des saillies sont autorisées (voir sub. 2.4.1.3.)

### 2.3.2. Clôtures

Les zones de recul peuvent être clôturées à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes. La clôture ne peut dépasser une hauteur maximale de 80 cm sauf pour répondre aux dispositions de l'A.R. traitant des boîtes aux lettres et le placement de grilles.

## 2.4. ZONES DE COURS ET JARDINS

Ces zones sont affectées aux espaces plantés et jardins, aux dallages en surfaces restreintes et aux abris de jardins conformément à la réglementation en vigueur.

Les constructions en sous-sol, en zone de cours et jardins, sont autorisées pour les zones de logements plurifamiliaux, sur une surface limitée au ¼ de la surface de la parcelle.

Les clôtures autorisées sont le fil de fer tendu ou le treillis sur piquets et la haie vive, le tout d'une hauteur de 1,50 m maximum par rapport au niveau du sol (naturel ou modifié suite à un accord entre voisins).

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner l'octroi du permis d'urbanisme à des conditions précises en vue de la préservation ou de la reconstitution d'éléments de végétation; comme par exemple la production d'un plan de chantier détaillant les protections envisagées pour certains arbres remarquables ou encore la production d'un plan paysager.

## 2.5. ZONE DE PARC

Cette zone est aménagée en espace de jardin public. Elle peut recevoir de petits équipements en rapport avec sa destination.

Le parc est traversé par le chemin vicinal (voir ci-après point 2.7.)

## 2.6. ZONE DE VOIRIE

Ces zones sont destinées à recevoir tant les circulations automobiles que piétonnes, cyclistes ou de transports publics et leur équipement ainsi que des équipements tels que bassins d'orage.

## 2.7. CHEMIN VICINAL

Il doit être maintenu même si son tracé est modifié et intégré dans le cheminement du parc.

Lorsqu'il passe entre les propriétés privées, il est obligatoirement limité par des clôtures de même type que celles prévues pour les cours et jardins (sub. 2.4.). Un accès arrière individuel pour chaque propriété pourra être prévu à destination uniquement des piétons et, intégré dans la clôture.

## 2.8. NOUVEAU TRACE DU CHEMIN VICINAL A DEFINIR ULTERIEUREMENT

Une liaison piétonne sera réalisée entre le « Chemin vicinal » repris au plan des affectations et le square dit « du Roi Baudouin ». Cette liaison peut aboutir sur la chaussée de Stockel si elle reste proche du square sus-nommé.

## 2.9. PERMIS DE LOTIR EN VIGUEUR

Les prescriptions des permis de lotir sont en vigueur. Toutefois, le bâtiment sis n° 282 avenue Grandchamp est à préserver, mais il peut être transformé. Toute demande de permis d'urbanisme en vue de modification de ce bien sera soumise à l'avis de la C.R.M.S.

TITRE III - REGLES RELATIVES AUX ZONES DE CONSTRUCTIONS PRINCIPALES
--

## 3.1. ALIGNEMENT

La limite d'affectation chaussée de Stockel entre la voirie et la zone de recul vaut nouvel alignement.

## 3.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le front de bâtisse et la limite extrême des constructions n'englobent pas les loggias, bretèches, bow-windows, balcons et saillies ponctuelles diverses (art. 3.4.1.3. ci-après).

Les distances (en mètres) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

En ce qui concerne la zone d'habitations I., l'implantation en ordre ouvert des constructions répond aux conditions suivantes :

a/ zones latérales non aedificandi : 3 m minimum sauf saillies (voir art. 3.4.1.3.).

b/ largeur des bâtisses isolées : 7 m minimum et 20 m maximum  
largeur des bâtisses jumelées : 7 m minimum et 10 m maximum

c/ profondeur de construction : 20 m maximum pour les bâtisses isolées et comprise entre 12m minimum et 15m maximum pour les bâtisses jumelées.

Dans le cas de bâtisses jumelées, une même profondeur est exigée pour les constructions jusqu'au moins trois mètres de la limite mitoyenne. La dite profondeur est déterminée par le premier permis d'urbanisme délivré pour le groupe.

d/ zone arrière non aedificandi : 8 m minimum mesurés par rapport aux limites cadastrales existantes ou à venir;

e/ surface bâtie : 1/4 maximum de celle de la parcelle;

f/ P/S maximum = 0,5

### 3.3.VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Pour déterminer le volume des constructions, le plan fait usage de tout ou partie des indications selon l'ordre suivant: profondeur maximale, hauteur maximale, type de toiture (ex D6V).

#### 3.3.1. Profondeur maximale des constructions

La profondeur maximum des constructions principales est indiquée au plan.

- A = 5 mètres
- B = 10 mètres
- C = 12 mètres
- D = 15 mètres
- E = 18 mètres
- F = 20 mètres

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

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

En ce qui concerne la chaussée de Stockel, côté impair, entre le Val des Seigneurs et le Stuyvenberg, la profondeur maximale sera de 15 mètres, à implanter de manière harmonieuse et de préférence non continue dans un volume capable de 18 mètres de profondeur.

### 3.3.2. Hauteurs maximales des constructions

Les hauteurs exprimées en nombre de niveaux sont celles des façades principales à l'exception des toitures et des souches de cheminée. Ces hauteurs se mesurent à l'intersection de la façade principale et de la toiture.

Les hauteurs de façade à respecter qui correspondent au nombre de niveaux indiqués au plan sont les suivantes :

<u>NOMBRE DE NIVEAUX</u>	<u>HAUTEUR DE FACADE</u>
1	4,50 m
2	6 m
3	9 m
4	12 m
5	15 m
6	18 m
7	21 m
8	24 m
9	27 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 mètres, c'est la hauteur de la façade qui l'emporte.

Le niveau de référence pour déterminer la hauteur des façades principales se mesure:

- a) par rapport au niveau de trottoir au milieu de la largeur de la parcelle pour les immeubles dont la zone à bâtir se situe le long des voiries.
- b) par rapport au niveau naturel des terres au milieu de l'implantation du bâtiment pour les zones à bâtir en intérieur d'îlot.

A titre d'exception au paragraphe précédent, le niveau de référence pour déterminer la hauteur des façades principales des immeubles du bas de l'avenue Grandchamp (n°326 et suivants) se mesure par rapport au niveau du trottoir du rond-point dit "du Roi Baudouin".

Si la différence de hauteur entre deux immeubles mitoyens excède un niveau en vertu des gabarits autorisés par le plan, la construction la plus haute est obligatoirement une façade latérale sur la hauteur excédentaire. Cette façade

latérale est située à 2 mètres minimum de la limite mitoyenne des deux constructions.

### 3.4. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

#### 3.4.1. Facades

##### 3.4.1.1. Aspect

Pour chaque groupement de constructions, les façades doivent présenter une unité de matériaux et de composition. Les constructions jumelées doivent présenter une unité architecturale.

##### 3.4.1.2. Matériaux

Toutes les façades d'un même immeuble, seront en matériaux de parement identiques. Les matériaux autorisés sont : la brique de parement de ton rouge clair, les pierres naturelles ou reconstituées de teinte claire, la pierre bleue naturelle, les bétons et crépis clairs en surface restreinte, les vitrages transparents, le marbre, les châssis en bois ou en matériau laqué de couleur claire ou foncée.

##### 3.4.1.3. Saillies

Les avant-corps et terrasses en façade à rue et latérales sont autorisés en dehors de la zone de construction à condition que leur largeur cumulée ne dépasse pas 2/3 de la largeur de la façade, que la saillie soit de 0,60 m maximum, qu'une hauteur libre de minimum 2,5 mètres soit laissée par rapport au niveau du trottoir (uniquement en l'absence de zone de recul) et que la distance minimale par rapport aux axes mitoyens soit au moins égale à la saillie maximale + 15 cm.

Les saillies en façade arrière ne peuvent dépasser 1,10 mètres. Elles sont constituées uniquement de galettes en béton avec des garde-corps transparents.

#### 3.4.2. Toitures

##### 3.4.2.1. Aspect

Toutes les toitures seront à versants, sauf éventuellement les annexes.

Les toitures à versants peuvent avoir une inclinaison comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale. La hauteur du faîte est limitée à 4,50 mètres maximum par rapport à l'intersection de la façade principale et de la toiture.

Le faîte ne peut se trouver à plus de 4,50 mètres en retrait des façades et les deux faîtes éventuels doivent être reliés par une plate-forme en terrasse (dans le cas des toitures à deux versants). Dans le cas de toitures à plus de deux versants, on veillera à conserver les mêmes principes. Dans tous les cas de mitoyenneté, le profil d'un des voisins devra être respecté.

Toutes les installations techniques (machinerie d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air, souches de cheminées, ...) doivent être groupées et intégrées dans le dernier niveau permis ou dans la toiture.

La pente des toits plats n'excédera pas 5%. La hauteur maximale du toit plat ne peut dépasser 50 cm. au dessus du niveau prescrit sub. 3.2.2.

La toiture du futur bâtiment sis avenue Grandchamp, n°328 comportera un versant supplémentaire du côté du bien sis avenue Grandchamp, n°326.

#### 2.4.2.2. Matériaux

Les matériaux utilisés sont :

- pour les toitures à versants:
  - ardoise naturelle ou artificielle de même format et même teinte que les ardoises naturelles;
  - tuile de teinte pouvant varier entre le rouge, le rouge-brun et le noir (à l'exclusion des tuiles vernissées).
- pour les toitures plates:
  - matériaux de tonalité claire autre que noire
  - éventuellement recouverts de graviers
  - matériaux translucides ou transparents en surface restreinte
- Pour les bâtiments contigus, les matériaux seront identiques, de même dimension et de même tonalité.

#### 3.4.2.3. Lucarnes et pignons

Par lucarnes, il faut entendre les constructions en saillie sur les versants des toitures. Ces saillies, si elles dépassent le gabarit maximum imposé sont autorisées à condition que leur largeur maximale ne dépasse pas  $\frac{2}{3}$  de la largeur de la façade et que la distance minimale par rapport aux axes mitoyens soit au moins égale à 1 mètre.

Par pignons, il faut entendre une prolongation du plan de la façade au-dessus du niveau admis (sub. 3.3.2.) lorsque le faîte de la toiture ou partie de toiture n'est pas parallèle à la façade; sa largeur maximale ne doit pas dépasser  $\frac{1}{3}$  de la largeur de la façade. Le pignon ne peut dépasser le faîte.