

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT XII/9
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG XII/9
STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

AC 4/10/80.

9/11/80

VU ET ADOPTE PROVISOIRESMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU
GEZIEN EN VOORLOPIG GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN
PAR ORDONNANCE,
OP BEVEL,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

sceau
zegel

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

H. WILLEMS

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

29/8/80

AU
TOT

26/9/80

PAR LE COLLEGE,
VANWEGE HET COLLEGE,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

sceau
zegel

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

H. WILLEMS

J. VANDENHAUTE

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

20/11/80

OP BEVEL,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

sceau
zegel

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

H. WILLEMS

J. VANDENHAUTE

POUR COPIE CONFORME
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

PAR LE COLLEGE,
VANWEGE HET COLLEGE,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

H. WILLEMS

J. VANDENHAUTE

PRESCRIPTIONS DU PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° XII/9

révisant le plan particulier n° XII/7 approuvé par
arrêté royal du 17 novembre 1977.

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 un hôtel, 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.
- 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.
- d) pour des entreprises artisanales :
une place de parcage par 100 m² de surface de plancher, une place de parcage supplémentaire par fraction de 100 m² en plus.

Ces normes sont d'application dans la mesure où la dimension des parcelles permet la création d'emplacement de stationnement (c'est-à-dire faible largeur de parcelle à rue).

1.1.2. Dans le cadre d'un bon aménagement des lieux :

- a) en zone de logement, il est interdit de construire, en surface, des

boxes isolés ou groupés à l'intérieur des flots. Toutefois, ils pourront être autorisés sous le niveau naturel du sol.

- b) il y a lieu de s'efforcer à ce que toutes les places de parcage débouchent sur la voie publique par une issue commune.

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

Les installations susceptibles de nuire à la résidence sont interdites. Les installations indispensables aux fonctions précisées peuvent être autorisées (réservoirs de carburant de chauffage, moteurs d'ascenseurs, etc ...).

Les affectations commerciales ou autres ne pourront en aucun cas perturber les qualités résidentielles (bruits, odeurs, poussières, etc ...).

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 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.

1.4.3. Tout procédé lumineux clignotant est interdit.

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

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 6 W

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

D = 15 mètres

B = 10 mètres

E = 18 mètres

C = 12 mètres

F = 20 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 deux 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, étages en recul (les locaux techniques doivent être compris dans l'étage en recul, ou le dernier niveau permis, ou la toiture) et souches, niveau pris par rapport au niveau du trottoir au milieu de la parcelle.

Les parties de façade qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70° et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur.

- 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 pourvue d'une façade latérale sur la hauteur excédentaire. Cette façade latérale est située à 2 m. minimum de la limite mitoyenne des deux constructions. La hauteur maximum indiquée au plan est l'indication du nombre de niveaux inscrite au plan à la suite de la lettre désignant la profondeur maximum des constructions (11.2.1.). Cette indication informe du nombre de niveaux imposés. Seul un niveau de moins peut être autorisé. 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	4,50 m.
2	6 m.
3	9 m.
4	12 m.
5	15 m.
6	18 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 et les garde-corps peuvent dépasser le niveau de la toiture plate.

b) étage en recul

L : toiture plate + étage en recul (installations techniques comprises dans l'étage en recul).

Volume bâti dont l'utilisation correspond à l'affectation principale du bâtiment. Ce niveau respectera les indications en vigueur en ce qui concerne les reculs à appliquer. La toiture des étages en recul est plate. Elle est située à 3,50 m. maximum au-dessus du dernier niveau.

c) toiture à versants : V

Les versants ne peuvent avoir une inclinaison inférieure à 30° sur l'horizontale.

La hauteur de faite est limitée à 4,50 m. maximum au-dessus du bord inférieur de la corniche.

d) toiture à la Mansard : W

Le premier versant des toitures dites "à la Mansard" ne peut avoir une inclinaison supérieure à 70° sur l'horizontale et sa hauteur ne peut excéder 3,50 m. Le second versant ne peut avoir une inclinaison supérieure à 45° sur l'horizontale.

A condition de respecter le nombre de niveaux prescrits, il est permis de déplacer le point de départ de la toiture pentue vers un des niveaux inférieurs. De toute façon, la toiture pentue ne peut déborder le front de bâtisse.

N.B. Locaux techniques

Toutes les installations techniques (machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air, ...) doivent être intégrées dans le dernier niveau permis (en recul ou non).

11.2.4. Matériaux de toiture

a) toitures à versants :

- a = ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée ;
 - b = tuile en terre cuite de teinte pouvant varier entre le rouge, le rouge-brun et le noir (à l'exclusion des tuiles vernissées).
- Tout autre matériau sera proscrit.

b) toitures plates :

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

Les toitures contigues présenteront une homogénéité de teinte et de matériau.

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, 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.

Les recouvrements de sol seront en harmonie avec les matériaux des façades adjacentes.

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 : saillie maximum + 15 cm.
- 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.

Remarque : En zone d'implantation libre, les saillies à considérer sont celles de la façade à rue pour toutes les façades.

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 servir de support de garde-corps, ceux-ci devront être dans le plan de la façade. La saillie maximum par rapport au plan de la façade sera de 50 cm. maximum. Une même saillie existera pour deux bâtiments contigus.

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.

11.2.9. Lucarnes - Pignons

Par lucarnes et pignons, il faut entendre les constructions en saillie sur les versants des toitures. Ces saillies, 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 : 1 m. ;
3. Largeur maximum : 2/3 de la largeur de la façade ;
4. Retrait minimum sur le front de bâtisse : 60 cm.

TITRE III. - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS

III.1. ZONES DE LOGEMENT

III.1.1. Destination principale (min. 80 % de surface de plancher par permis de bâtir)

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

Les fonctions secondaires suivantes peuvent être autorisées dans ces zones uniquement au droit du liseré bleu indiqué au plan de destination.

a) Bureaux :

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

b) Commerces :

avec un maximum de 10 % de plancher par permis de bâtir. Ces superficies seront prévues au rez uniquement.

III.2. ZONE A DESTINATION COMMERCIALE

III.2.1. Destination principale (min. 80 % de surface de plancher par permis de bâtir).

Ces zones sont affectées aux grandes surfaces commerciales et/ou à la concentration de petits établissements commerciaux, bureaux, locaux annexes nécessaires aux exploitations commerciales.

III.2.2. Destinations accessoires

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

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

III.3.1. Destination principale (min. 70 % de surface de plancher par permis de bâtir)

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, ...

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 DE REcul

III.4.1. Destination

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

III.4.2. 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.4.3. 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 en fer forgé.

III.4.4. 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.

III.5. ZONES DE COURS ET JARDINS

III.5.1. 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 I.1.

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

III.5.2. Aménagement

Une zone de cours et jardins contigue à n'importe quelle autre zone, ayant une largeur moyenne d'au moins 10 m., devra obligatoirement être plantée dans le cas de (re)construction ou de transformation, d'au moins un arbre à haute tige par are de jardin ou de cour.

Ils devront être dispersés sur toute la surface de la zone, sans préjudice aux prescriptions du Code Rural, et en restant distants de 10 m. au moins des façades arrières des immeubles.

Les constructions souterraines sont autorisées sous la surface des zones de cours et jardins. En tout état de cause, la proportion de la surface plantée définie ci-dessus doit être maintenue. 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.5.3. 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.6. ZONES DE VOIRIES

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

III.7. ZONES DE PIETONNIER

III.7.1. Destination

Ces zones sont affectées aux circulations piétonnes et aux accès des services de secours.

III.7.2. Aménagement

Elles sont plantées sur un quart au moins de leur superficie totale. Elles ne peuvent en aucun cas servir d'aire de parking.

III.7.3. Clôtures

Les zones piétonnes peuvent être clôturées sur tout leur développement.

Le mode de clôture admis sont : cfr. III.5.3.

III.8. ZONE DE PARKINGS

Cette zone est destinée aux parkings pour véhicules automobiles.

L'aménagement doit prévoir 1/3 de plantations : arbustes et arbres feuillus à haute tige.

L'aménagement de cette zone fera l'objet de mesures particulières de publicité.

*

*

*