

3.5 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

A PRESCRIPTIONS GENERALES

ARTICLE A.I GENERALITES

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan des affectations. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement et les présentes prescriptions, les mesures exprimées graphiquement l'emportent.

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 du plan.

ARTICLE A.II PLANTATIONS

De façon plus spécifique, toute construction ou transformation significative d'un bâtiment devra faire l'objet d'un projet d'aménagement de jardin joint à la demande de permis d'urbanisme.

ARTICLE A.III TRAVAUX DE TRANSFORMATION

Les bâtiments principaux et les annexes existants dont l'implantation ou le volume ou l'affectation n'est pas conforme au plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation et d'amélioration, pour autant que leur volume ne soit pas augmenté et que ces travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

ARTICLE A.IV BON AMENAGEMENT DES LIEUX - ESTHETIQUE - INTEGRATION

Sans préjudice de la conformité avec les prescriptions en vigueur, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme à l'observation de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux, l'esthétique et l'intégration au site et au bâti existant, ainsi qu'à préserver ou reconstituer des éléments de végétation.

Article A.IV.1 Matériaux de parement

- a) Les briques de parement rugueuses dans les tons rouges clairs ou beige clair ;
- b) Les pierres blanches et bleues (naturelles ou artificielles), les grès, les schistes ;
- c) La peinture de tonalité allant du blanc au gris clair ;
- d) Toutes les façades ainsi que les parties de maçonneries destinées à demeurer apparentes sont à traiter en mêmes matériaux.

Article A.IV.2 Matériaux de couverture

La tuile noire ou brun-rouge mate, l'ardoise naturelle ou artificielle de même format et de même tonalité que l'ardoise naturelle dans les tons noirs, gris foncés ou bruns foncés, le zinc prépatiné de teinte similaire à celle l'ardoise ou de la tuile telles que décrites ci-avant.

Article A.IV.3 Conduits de fumée ou ventilation

Ils sont à construire en matériaux identiques à ceux des façades ou en matériaux de même tonalité que la toiture.

Article A.IV.4 Lucarnes et pignons

Les constructions en saillies sur les versants de la toiture sont autorisées dans les limites suivantes:

- Lucarnes (critère applicable aux lucarnes dépassant le gabarit maximal prévu dans le chapitre « Gabarit »):
 - a) Largeur maximale : 2/3 de la largeur de la façade ;
 - b) Retrait minimal : 60 centimètres par rapport au nu de la façade.
- Pignons :
 - Le sommet ne peut dépasser le faite de la toiture décrit dans le chapitre « Toiture ».

ARTICLE A.V EGOUTS

Le système d'égouttage aménagé sur le site de l'actuel champ est un système séparatif (séparation des eaux usées et des eaux de pluie). Un bassin d'orage recueille toutes les eaux de pluie tombant sur ce même site.

Tout immeuble situé sur le site de l'actuel champ comporte les raccordements et les systèmes d'épurations adaptés à un tel réseau d'égouts séparatif.

ARTICLE A.VI CAPACITE DES ZONES D'HABITATION

Il est fait référence au tableau suivant dans les prescriptions qui suivent.

	Superficie maximale bâtissable au sol par parcelle	Superficie maximale bâtie (brute hors sol) total pour la zone	Nombre max de logement
Zone d'habitation de type A	850 m ²	3,800 m ²	+/- 38 log.
Zone d'habitation de type B	100 m ²	3,450 m ²	+/- 24 log.
Zone d'habitation de type C	150 m ²	9,400 m ²	+/- 47 log.
Zone d'habitation de type D et zone d'habitation de type D additionnelle	300 m ²	7,200 m ²	+/- 23 log.
Zone d'équipement ou d'habitation	300 m ²	300 m ²	+/- 1 log.

ARTICLE A.VII PUBLICITE

Toute publicité est interdite.

ARTICLE A.VIII EMBLEMES DE PARCAGE ET ACCES DES VEHICULES

Il sera prévu au moins un garage par logement de moins de 150m² habitables et par fraction de 150m² en plus.

En ce qui concerne les zones d'habitation de type A :

L'accès aux places de parcage est situé prioritairement avenue des Dames Blanches.

En ce qui concerne les zones d'habitation de type C :

L'accès aux emplacements de parcage est réalisé prioritairement à partir des "zones de voiries locales" sauf lorsque la configuration du plan des affectations rend la chose impossible.

B PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONES

ARTICLE B.I ZONE D'HABITATION DE TYPE A

Article B.I.1 Destination

Cette zone est destinée à la construction d'immeubles à appartements. Le tableau repris à l'article A.VI. des présentes prescriptions donne les superficies brutes hors sol maximales pouvant être construites sur l'ensemble de ces zones.

Article B.I.2 Lotissement

Néant

Article B.I.3 Implantation

L'implantation des constructions hors-sol respecte les principes suivants :

- a) Zones de recul sur alignement : 6 m. minimum;
- b) Zones latérales: 10 m. minimum ;
- c) Profondeur de construction : 12m. minimum et 20m. maximum

Article B.I.4 Gabarit

8 m. minimum, 12 m. maximum, à l'intersection de la façade principale et de la toiture, au niveau normalisé des terres au milieu de l'implantation.

Article B.I.5 Toiture

- a) À 4 versants inclinés à 25° minimum et 50° maximum. Le faite ne peut dépasser une hauteur de 4,5 mètres par rapport au niveau de référence mentionné au chapitre « Gabarit » ;
- b) Pour les bâtiments dont la profondeur de bâtisse est supérieure à 12 m., la toiture pourra être exécutée en terrassons au-delà des lignes de faite dont le niveau est supérieur au gabarit maximal.

ARTICLE B.II ZONE D'HABITATION DE TYPE B

Article B.II.1 Destination :

Cette zone est destinée à la construction de maisons unifamiliales de 2 ou 3 façades. Le tableau repris à l'article A.VI. des présentes prescriptions donne les superficies brutes hors sol maximales pouvant être construites sur l'ensemble de ces zones.

Article B.II.2 Lotissement

Les largeurs des lots, prises à l'alignement, ne dépassent pas 7 mètres pour les maisons situées entre mitoyens et 11 mètres pour les maisons d'about.

Les lots pour maison mitoyenne ont une superficie de moins de 4,3 ares.

Les lots pour maison d'about ont une superficie de moins de 6,6 ares.

Chaque groupe comprend de 4 à 6 maisons.

Il n'est autorisé qu'un accès à rue de 4 m. de largeur maximum par immeuble pour les garages.

Article B.II.3 Implantation

L'implantation des constructions respecte les principes suivants:

- Zones de recul sur alignement : 6 m. minimum, 9 mètres maximum ;
- Zones latérales : 3 m. minimum ;
- Profondeur de construction : 10 m. minimum et 15 mètres maximum.

Article B.II.4 Gabarit

5,25 m. minimum et 8,25 m. maximum, à l'intersection de la façade principale et de la toiture, mesure prise à l'amont du groupe et par rapport au niveau du trottoir à l'alignement.

Article B.II.5 Toiture

- a) À versants inclinés à 25° minimum et 45° maximum. Le faite ne peut dépasser une hauteur de 5 mètres par rapport au niveau de référence mentionné au chapitre « Gabarit ». Chaque groupe de maisons présente une inclinaison de toiture identique. La pente de toiture du premier immeuble autorisé d'un groupe est de rigueur pour les autres du même groupe.
- b) Pour les bâtiments dont la profondeur de bâtisse est supérieure à 12 m., la toiture pourra être exécutée en terrassons au-delà de la ligne de faite à rue jusqu'à la rencontre avec la ligne de faite du versant arrière qui est traité selon les mêmes prescriptions que le versant à rue.

ARTICLE B.III ZONE D'HABITATION DE TYPE CArticle B.III.1 Destination :

Cette zone est destinée à la construction de maisons unifamiliales à 2, 3 ou 4 façades. Le tableau tableau repris à l'article A.VI. des présentes prescriptions donne les superficies brutes hors sol maximales pouvant être construites sur la réserve foncière (terrain de la S.L.R.B.).

Article B.III.2 Lotissement

Les largeurs des lots, prises à l'alignement, sont comprises entre 8 et 10 mètres pour les maisons situées entre mitoyens et entre 11 et 15 mètres pour les maisons d'about.

Les lots ont une superficie supérieure à 3,2 ares et inférieure à 8 ares.

Chaque groupe comprend de 1 à 5 maisons.

Il n'est autorisé qu'un accès à rue de 4 m. de largeur maximum par immeuble pour les garages. Les accès aux lots de fond ont une largeur maximale de 4 m. Les accès à différents bâtiments peuvent être groupés.

Article B.III.3 Implantation

L'implantation des constructions respecte les principes suivants:

- a) Zones de recul sur alignement : 6 m. minimum;
- b) Zones latérales: 4 m. minimum ;
- c) Profondeur de construction : 12 m. minimum et 15 mètres maximum ;
- d) Zones arrières : 10 m. minimum.

Article B.III.4 Gabarit

5,25 m. minimum et 8,25 m. maximum , à l'intersection de la façade principale et de la toiture, mesure prise à l'amont du groupe et par rapport au niveau du trottoir à l'alignement. En ce qui concerne les lots de fond, cette hauteur se calcule par rapport au niveau normalisé des terres (niveau naturel des terres au milieu de la zone d'implantation).

Article B.III.5 Toiture

- a) À versants inclinés à 25° minimum et 45° maximum. Le faite ne peut dépasser une hauteur de 5 mètres par rapport au niveau de référence mentionné au chapitre « Gabarit ». Chaque groupe de maisons présente des toitures de même pente. La pente de toiture du premier immeuble autorisé d'un groupe est de rigueur pour les autres du même groupe.
- b) Pour les bâtiments dont la profondeur de bâtisse est supérieure à 12 m., la toiture pourra être exécutée en terrassons au-delà de la ligne de faite à rue jusqu'à la rencontre avec la ligne de faite du versants arrière qui est traité selon les mêmes prescriptions que le versant à rue.

ARTICLE B.IV ZONE D'HABITATION DE TYPE D ET ZONE D'HABITATION DE TYPE D ADDITIONNELLE

Article B.IV.1 Destination :

Cette zone est destinée :

- a) à la construction de maisons unifamiliales isolées. Le tableau tableau repris à l'article A.VI. des présentes prescriptions donne les superficies brutes hors sol maximales pouvant être construites sur la réserve foncière (terrain de la S.L.R.B.),
- b) à la construction de maison bifamiliales ou unifamiliales dans la zone notée « BT » au plan des affectations

Article B.IV.2 Lotissement

Les lots ont une superficie comprise entre 8 et 25 ares.

Il n'est autorisé qu'un accès à rue de 4 m. de largeur maximum par immeuble pour les garages. Les accès aux lots de fond ont une largeur maximale de 4 m. Les accès à différents bâtiments peuvent être groupés.

Article B.IV.3 Implantation

L'implantation des constructions respecte les principes suivants:

- a) Zones de recul sur alignement : 6 m. minimum;
- b) Zones latérales: 6 m. minimum ;
- c) Zones arrières : 10 m. minimum.

Article B.IV.4 Gabarit

5,25 m. minimum, 8,25 m. maximum à l'intersection de la façade principale et de la toiture, mesure prise au milieu de l'implantation et par rapport au niveau normalisé des terres (il faut entendre le niveau naturel des terres au milieu de la zone de bâtisse).

Article B.IV.5 Toiture

- a) À versants inclinés à 25° minimum et 45° maximum. Le faite ne peut dépasser une hauteur de 5 mètres par rapport au niveau de référence mentionné au chapitre « Gabarit ».
- b) Pour les bâtiments dont la profondeur de bâtisse est supérieure à 12 m., la toiture pourra être exécutée en terrassons au-delà de la ligne de faite à rue jusqu'à la rencontre avec la ligne de faite du versant arrière.

ARTICLE B.V ZONE AVEC PERMIS DE LOTIR NON PERIME

Cette zone comprend les parcelles sur lesquelles il existe un permis de lotir en vigueur. Les prescriptions de ces permis de lotir sont d'application dans le cadre du présent PPAS.

ARTICLE B.VI ZONE D'EQUIPEMENT OU D'HABITATION

Cette zone est destinée soit à accueillir un équipement technique non nuisant pour les habitations soit au logement. En tout cas, les prescriptions "zone d'habitation de type D"³ sont d'application dans la "zone d'équipement et de logement". Le tableau tableau repris à l'article A.VI. des présentes prescriptions donne les superficies bâtissables.

³ Excepté l'affectation en cas d'équipement

ARTICLE B.VII ZONE DE PARC

Cette zone est destinée aux espaces verts publics à fonction récréative, aux plaines de jeu. Deux liaisons piétonnes sont aménagées :

- a) Entre la zone de voirie et la forêt de Soignes,
- b) Entre la zone de voirie et la place Dewandre.

ARTICLE B.VIII ZONE DE VOIRIE

Cette zone est destinée à la voirie publique de type "traditionnel".

ARTICLE B.IX ZONE DE VOIRIE LOCALE

Cette zone est destinée à la voirie.

ARTICLE B.X ZONE DE VOIRIE PIETONNE

Cette zone est destinée à la circulation des piétons et cyclistes pour autant que le relief le permet. Les aménagements sont munis d'éclairage public.

ARTICLE B.XI ZONE DE JARDIN

Article B.XI.1 Destination

Cette zone est réservée à l'établissement de jardins, de garages enterrés et de cours en surfaces restreintes.

Article B.XI.2 Aménagement

1. Abris de jardin

Le construction d'abris de jardins ou d'annexes pour outils peut être autorisée pour autant que les prescriptions suivantes soient respectées :

- a) Surface bâtie maximum : 6m² ;
- b) Hauteur maximum : 2,25 m ;
- c) Distance par rapport :
 - Aux limites mitoyennes : 2m. minimum, sauf accord entre voisins;
 - À l'arrière de la construction principale : 10 m. minimum ;
- d) Matériaux : le bois (chalet préfabriqué par exemple) traité en teinte naturelle pour préserver l'esthétique de l'ensemble
- e) Nombre : un par propriété.

2. Piscines

Les piscines non couvertes sont autorisées aux conditions suivantes :

- a) La superficie du plan d'eau d'excède pas 50 mètres carrés ;
- b) Elles se situent à plus de 3 mètres de toute limite de propriété.

3. Terrains de sport

Les terrains de sport non couverts sont autorisés aux conditions suivantes :

- a) Etre distant de plus de 3 mètres de toute limite de propriété ;
- b) Avoir des dimensions de moins de 45.00 mètres x 25.00 mètres.

4. Constructions en sous-sol (uniquement dans les zones d'habitation de type A)

L'implantation des constructions en sous-sol respecte les principes suivants :

- a) Ils ne sont autorisés que pour permettre de faire face aux critères imposés dans les « Zones d'habitations de type A » ;
- b) Les constructions ne peuvent être érigées à moins de 6 mètres de l'alignement ;
- c) Les constructions ne peuvent être érigées à moins de 3 mètres d'une limite mitoyenne ;
- d) Les constructions ne peuvent pas hypothéquer la réalisation des jardins et aménagement des zones en dessous desquelles elle se trouvent. Elles sont recouvertes de terre arable sur une épaisseur de 50 cm. minimum, drainage non compris, afin d'assurer une parfaite intégration dans la zone.

Article B.XI.3 Modification du relief

Les modifications du relief résultant de l'aménagement de cette zone doivent tenir compte des dispositions suivantes :

- a) Pied (ou sommet s'il s'agit de déblais) des talus à 50 cm. des pieds des limites mitoyennes
- b) Les talus ne peuvent excéder une pente de 8/4 (27° maximum sur l'horizontale) ;
- c) Murets de soutènement : 1 m. de hauteur maximum et à 50 cm. minimum des limites mitoyennes (les murets bordant les déblais réalisés pour les cours de manœuvres pourront être plus élevés).
- d) Hauteur des talus : 1 m. maximum. Si des talus successifs sont nécessaires pour le bon aménagement de cette zone, des terrasses d'une largeur de 1 m. minimum sont à prévoir entre ces talus.

Article B.XI.4 Clôtures

Les clôtures autorisées sont le fil de fer tendu ou le treillis sur piquets de fer ou de béton et la haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau (naturel ou modifié avec accord du voisin) du sol.

Article B.XI.5 Loggia et terrasse en zone latérale et en zone arrière

- a) Largeur : les 2/3 de la largeur de la façade ;
- b) Profondeur maximale : 30 cm. sauf terrasse en façade arrière ;
- c) Distance minimum par rapport à l'axe mitoyen : respect du code civil.
- d) Les galettes de béton sont autorisées et font 1,5 mètres au maximum.

ARTICLE B.XII ZONE DE REcul

Article B.XII.1 Destination et aménagement

Cette zone est réservée aux jardinets aménagés comme suit :

- a) Plantations : le tiers de la surface de la zone de recul sera planté. Les plantations ne peuvent dépasser 80 cm. de hauteur.
- b) Les jardinets sont à établir prioritairement au même niveau que celui de trottoir ou, à défaut, de la voirie, sauf en cas de dénivellation plus importante.
- c) Les dolomies ou les graviers sont exclus pour les parties non plantées.

Article B.XII.2 Accès aux garages

Les pentes d'accès aux garages ne peuvent avoir une inclinaison de plus de 15%. Il n'est autorisé qu'un accès à rue de 4 de largeur maximum par immeuble pour les garages. Les accès à différents lots peuvent être groupés.

Article B.XII.3 Saillies

- a) largeur maximum : les 2/3 de la largeur de la façade ;
- b) saillie maximum : 60 cm ;
- c) distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 60 cm.

ARTICLE B.XIII ZONE TAMPON

Cette zone est destinée à l'aménagement de jardins ainsi qu'à l'installation d'un dispositif anti-bruit.

.....