

PPAS 55

PROVINCE DE BRABANT

COMMUNE D'UCCLE

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

N ° 55

Limité par la ligne n°26 (SNCB), les limites de fond des parcelles place ST-JOB
et rue du Ham, le PPA n°57, le PPA n°28bis et le PPA n°55

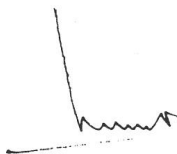
QUARTIER SAINT-JOB / BENAETS**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

Service URBANISME	DES.	DATE	VERIF.
Auteur de projet : sprl ERRERA & associés			05.85
	FORMAT	P.P.A	FEUILLE

UCCLE LE 21.04.1987

VU ET ADOPE PROVISOIEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN SEANCE
DU 23.06.1987

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



E.MEERT

LE PRESIDENT

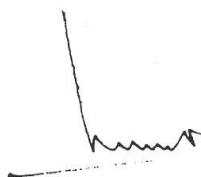


ANDRE DERIDDER

LE COLLEGE DES BOUGMESTRE ET ECHEVINS DE LA COMMUNE D'UCCLE CERTIFIE QUE LE
PRESENT PLAN A ETE DEPOSE A L'INSPECTION DU PUBLIC AU SERVICE DE L'URBANISME
25 RUE AUGUSTE DANSE DU 01.09.1987 AU 30.09.1987

UCCLE LE 20.10.1987

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



E.MEERT

LE PRESIDENT



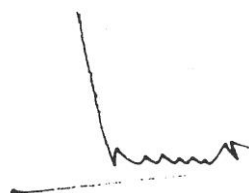
ANDRE DERIDDER

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION CONSULTATIVE POUR L'AGGLOMERATION BRUXELLOISE
LE 14.03.1988

VU POUR AVIS PAR LE CONSEIL DE L'AGGLOMERATION LE

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN
SEANCE DU 24.05.1988

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



E.MEERT

LE PRESIDENT



ANDRE DERIDDER

VU POUR ETRE ANNEXE A L'A.R. DU 08.02.1989

TABLE DES MATIERES**I. INTRODUCTION**

- I.1 INTENTION DU PLAN
- I.2 DEFINITIONS

II. DISPOSITIONS GENERALES

- II.1 Remarques
- II.2 Raccordement à l'égout public
- II.3 Etablissement classés comme dangereux, insalubres et incommodes
- II.4 Bâtiments accessibles au public
- II.5 Bâtiments à conserver et à restaurer
- II.6 Démolition
- II.7 Abattage d'arbres
- II.8 Publicité

III. DESTINATION DES ZONES**III.1 ZONES CONSTRUCTIBLES**

- III.1.1 Zones de logements
- III.1.2 Zones d'annexes
- III.1.3 Zones d'équipements d'intérêt collectif
- III.1.4 Zones de logements et d'équipements d'intérêt collectif
- III.1.5 Zones d'ateliers
- III.1.6 Zones mixtes de logements et d'ateliers
- III.1.7 Zones de services
- III.1.8 Zones de variation de masse

III.2 ZONES NON-AEDIFICANDI

- III.2.1 Zones de cours et jardins
- III.2.2 Zones de recul
- III.2.3. Zones de parcs
- III.2.4. Zones de potagers et/ou jardins

III.3 ZONES DE VOIRIES

- III.3.1 Zones de voiries ordinaires
- III.3.2 Zones de voiries résidentielles
- III.3.3 Zones de voiries piétonnes

III.4 ZONES DE CHEMIN DE FER**III.5 AMENAGEMENTS PONCTUELS**

- III.5.1 Accès aux coursives et intérieurs d'îlots
- III.5.2 Cheminements piétons
- III.5.3 Entrées de parkings souterrains

- III.5.4 Emplacements de parcage à l'air libre
- III.5.5 Murs de clôture ou de soutènement
- III.5.6 Plantation d'arbres
- III.5.7 Arbres isolés d'intérêt paysager
- III.5.8 Ecran végétal
- III.5.9 Pignons ou murs pignons à aménager

- IV DISPOSITIONS CONCERNANT CONSTRUCTIONS**

- IV.1 RENOVIATION URBAINE

- IV.2 IMPLANTATION, VOLUME ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

- IV.2.1 Implantation
- IV.2.2 Volume et caractéristiques des constructions
 - A. Hors zone de variation de masse

 - IV.2.2.A.1. Bâtiments principaux
 - 1. Largeur à vue des constructions
 - 2. Profondeur
 - 3. Hauteur
 - 4. Type de toiture

 - IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes

 - IV.2.2.A.3 Garages et parkings

 - B. En zone de variation de masse

- IV.3 TRAVAUX DE TRANSFORMATION

- IV.4 ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS

- IV.4.1. Aspects des façades
- IV.4.2 Matériaux

- IV.5 ASPECT ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIIONS

- IV.5.1 Niveau d'isolation thermique des logements neufs
- IV.5.2 Utilisation d'énergie renouvelable

- IV.6 PRESCRIPTIONS PAR ILOT OU PARTIE D'ILOT

I INTRODUCTION

I.1 INTENTION DU PLAN

La philosophie du plan peut se résumer par les points suivants.

Ce plan a été élaboré en coordination avec les plans particuliers d'aménagements 56, 57 et 28 bis. La philosophie du plan fait donc partie d'un concept général pensé sur l'ensemble du quartier de Saint-Job et le quartier Avijl. Tout acte d'aménagement sera donc à considérer à l'échelle du quartier.

Permettre au quartier une évolution suivant le contrôle économique et social tout en respectant et confirmant l'esprit actuel du quartier.

Tout aménagement s'harmonisera avec son environnement immédiat.

La rénovation et le confort des logements doivent être favorisés. La construction de nouveaux logements sera prioritairement développée dans les dents creuses afin de compléter le tissu urbain existant.

Le potentiel de logements doit rester accessible à tous.

Développer une zone d'entreprises artisanales et industrielles permettant de maintenir et confirmer un potentiel d'emploi dans le quartier.

Les activités à fonction multiples seront développées tout en cherchant à favoriser la complémentarité des fonctions.

La chaussée de Saint-Job doit être aménagée afin d'assurer le confort et la sécurité de tous ses usagers : facilité des parcours des piétons, normalisation du gabarit de la partie carrossable de la chaussée, circulation fluide mais vitesse réduite, possibilité de stationnement en voirie, implantation d'alignements d'arbres, ...

Les chemins piétons aux travers des îlots seront développés et favorisés. Ils permettent de faciliter la circulation des piétons et de réduire la durée de leurs trajets. Un nouvel accès est entre autre prévu vers la gare au départ de la chaussée de Saint-Job.

I.2 DEFINITIONS

I.2.1 Dans toutes les prescriptions qui suivent, il faut comprendre les termes ci-après comme suit :

REZ-DE-CHAUSSEE : niveau de l'immeuble dont le plancher est sensiblement au niveau de la voirie

REZ-DE-JARDIN : niveau de séjour de l'immeuble dont le plancher est sensiblement au niveau d'un jardin.

SOUS-SOL SUR JARDIN : niveau situé en dessous du rez-de-chaussée, et de plain-pied avec le jardin.

I.2.2. Pour définir les implantations, volumes et caractéristiques des bâtiments, il est fait usage des notions suivantes :

LIMITE EXTREME DES BATIMENTS PRINCIPAUX : limite maximale à ne pas dépasser entre la zone d'implantation du bâtiment et toute autre zone. Il peut s'agir soit de la limite avant (côté voirie), soit de la limite arrière (côté arrière ou jardin), soit de la limite latérale.

LIMITE EXTREME D'EMPRISE DES BATIMENTS EN ZONE DE VARIATION DE MASSE : limite extrême dans laquelle doivent s'inscrire les bâtiments.

RAPPORT PLANCHER / SOL (P/S) : c'est le rapport plancher/sol permis dans les zones de variation de masse.

Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit :

Indice P : c'est la totalité des superficies de plancher des locaux fermés situés hors sol. Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs des façades et sont supposées continues, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons de dégagements verticaux de services. Il n'y a lieu de compter les superficies des planchers sous combles que pour la partie bénéficiant d'une hauteur libre intérieure de 2,2 mètres.

Indice S : c'est la superficie de chaque zone de variation de masse définie au plan.

TAUX D'EMPRISE AU SOL (T.E) : indique le rapport E/S permis dans les zones de variation de masse.

Les indices E et S sont respectivement calculés comme suit :

Indice E : c'est la totalité des superficies qu'occupent au sol les constructions.

Indice S : voir plus haut

II DISPOSITIONS GENERALES

II.1 REMARQUES

II.1.1 En principe, les présentes prescriptions ne dérogent pas aux lois et instructions diverses en vigueur, sauf en ce qui concerne certaines prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles, et du règlement général communal sur les bâtisses conformément à l'article 62 de la loi organique du 29 mars 1962.

II.1.2 En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.

II.1.3 Les plans renseignent les numéros de police afférents aux parcelles ainsi que les parcelles cadastrales existants à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué (e) au plan fera seul (e) foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

II.2 RACCORDEMENT A L'EGOUT PUBLIC

Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public.

Si pour une cause particulière, elle ne peut l'être, elle doit être équipée d'un séparateur de matières grasses, d'une fosse septique, et d'un ou de plusieurs puits perdus.

II.3 ETABLISSEMENTS CLASSES COMME DANGEREUX, INSALUBRES, INCOMMUNES

Les établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes, situés dans une zone où ils ne sont pas autorisés par le présent plan peuvent poursuivre leurs activités jusqu'à l'expiration du délai fixé dans l'autorisation reçue.

La prolongation de ce délai peut toutefois être accordée afin de permettre aux exploitants de transférer leurs installations à un autre emplacement dans un délai qui ne peut excéder 10 ans à dater de l'entrée en vigueur du présent plan.

II.4 BATIMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Afin de permettre l'accès aisé aux handicapés, aux landaus, etc...., les bâtiments accessibles au public doivent être dotés de moyens appropriés à cet effet et signalés au moyen du symbole international d'accessibilité.

II.5 BATIMENTS A CONSERVER ET A RESTAURER

Afin de préserver l'héritage architectural et historique des lieux, les façades et les toitures des bâtiments marqués d'une ★ au plan de destination doivent être conservés et restaurés ou reconstruits à l'identique.

II.6 DEMOLITION

Le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction conforme aux prescriptions du plan ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique.

II.7 ABATTAGE D'ARBRES

Tout abattage d'arbres à haute tige (c'est-à-dire tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre de hauteur, 20 cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50 m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une 'essence indigène à haute tige'.

II.8 PUBLICITE ET ENSEIGNES

II.8.1 Généralités

II.8.1.1 La pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, de tentes ou de stores, installés tant sur le domaine public que privé, est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

II.8.1.2 Sont interdits :

- la publicité lumineuse à allumage alternatif ;
- les palissades publicitaires.

II.8.1.3 Les dispositifs autorisés dans le plan particulier d'aménagement doivent respecter le règlement général des bâtisses de la commune d'Uccle.

II.8.2 Caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables

II.8.2.1 Les dispositifs publicitaires et enseignes indépendants des immeubles ne peuvent dépasser l'alignement ; leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logement, à 0,50 m² ailleurs (2 m² pour les équipements d'intérêt collectif).

II.8.2.2 Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- être placés sur la partie inférieure des façades, comprise entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baies du premier étage ;
- être placés à une distance minimum de 0,15 mètre des axes mitoyens ;
- leur saillie par rapport à la façade ne peut dépasser 0,25 mètre ;

- leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logements, à 2,00m² dans les autres zones.

II.8.2.3 Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- ils ne sont autorisés que dans les zones de services prévues au plan ;
- ils ne peuvent se trouver à moins de 2,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir, ni dépasser la corniche ni le faîte ;
- ils doivent être placés à une distance minimum de 0,30 mètre des axes mitoyens, et à minimum 2,00 mètres les uns des autres ;
- leur surface est limitée à 1,50 m².

III DESTINATION DES ZONES

Le territoire couvert par le plan particulier d'aménagement comporte :

- des zones constructibles
- des zones non-aedificandi
- des zones de voirie
- des zones de chemin de fer
- des aménagements ponctuels

III.1 ZONES CONSTRUCTIBLES

III.1.1 ZONES DE LOGEMENTS

La fonction principale des zones de logements est la résidence.

Les fonctions secondaires suivantes peuvent être autorisées avec un maximum de 60 m² plancher/immeuble :

- les ateliers au rez-de-chaussée ou en sous-sol-sur-jardin pour autant que les activités ne causent pas de troubles de voisinage ;
- les bureaux ;
- les commerces de détail au rez-de-chaussée uniquement à condition de respecter intégralement la typologie des façades existantes des immeubles ;
- de plus, la réunion de deux ou plusieurs rez-de-chaussée distincts en vue d'y réaliser un seul commerce est interdite.

III.1.2 ZONES D'ANNEXES

- a) Les zones d'annexes sont des zones où seuls des volumes supplémentaires annexés ou non aux bâtiments principaux peuvent être construits en sous-sol-sur-jardin ou au rez-de-chaussée.
- b) Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice G au plan de destination, des garages peuvent y être réalisés.

III.1.3 ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Ces zones sont destinées principalement aux équipements publics ou privés à usage collectif tels que les établissements scolaires, sociaux, culturels, sportifs, ...

Les logements qui constituent le complément usuel de ces zones y sont autorisés (conciergerie, ...).

III.1.4 ZONES DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Ces zones peuvent être réservées exclusivement à l'une ou à l'autre de ces affectations selon les besoins. Elles peuvent en outre accueillir simultanément ces deux affectations.

La réalisation d'une affectation doit être conforme aux prescriptions qui lui correspondent telles qu'indiquées en III.1.1 et III.1.3

III.1.5 ZONES D'ATELIERS

Ces zones sont affectées principalement (75% minimum de la surface plancher par bâtiment) :

- aux ateliers des entreprises artisanales et commerciales ;
- aux dépôts annexes de celles-ci.

Les fonctions secondaires suivantes y sont autorisées pour autant qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale :

- la fonction bureau qui constitue l'accessoire de l'entreprise ;
- la fonction logement qui constitue le complément usuel de la fonction principale, avec un maximum de 20% de la surface plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,...) ;
- la fonction commerciale (hall d'exposition,...).

Toutes les activités des entreprises se déroulent dans des bâtiments fermés dont les caractéristiques urbanistiques et esthétiques sont adaptées au cadre urbain et s'accordent avec le voisinage et particulièrement le logement proche. Un maximum d'ouvertures (vues, lumières) doit être prévu dans les bâtiments afin d'éviter les murs aveugles et cela en respectant les règlements en vigueur et en vue de procurer les meilleures conditions de vue, d'ensoleillement et d'hygiène à l'intérieur des bâtiments concernés.

III.1.6 ZONES MIXTES DE LOGEMENTS ET D'ATELIERS

Ces zones sont destinées à l'usage mixte de logements, de commerces et d'entreprises artisanales.

Les commerces et les entreprises peuvent occuper l'entièreté du rez-de-chaussée et du premier étage à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement.

Les bureaux qui constituent l'accessoire des entreprises ainsi que les locaux destinés à l'exposition de la production y sont autorisés également.

Les logements doivent être prévus dans les niveaux supérieurs.

III.1.7 ZONES DE SERVICES

Ces zones sont destinées aux activités de commerce de détail à vitrines et de services lucratifs (cafés, restaurants, agences de banque, de voyages,...) ou non (antenne de CPAS, bureau de poste,...).

Sont exclus les dépôts et les commerces de gros.

Dans ces zones, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de service au public peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement.

III.1.8 ZONES DE VARIATION DE MASSE

Dans ces zones les affectations prévues au plan doivent être réalisées conformément aux prescriptions correspondantes à ces affectations.

III.2 ZONES NON-AEDIFICANDI

III.2.1 ZONES DE COURS ET JARDINS

- a) Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs. La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constitue pas une gêne pour le bon

éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes.

Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 m hors sol. Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

b) Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice (G), la réalisation de parkings en sous-sol peut être autorisée pour autant que ceux-ci soient recouverts d'une couche de terre arable de 0,50 mètre minimum et que cette surface soit plantée.

c) Les clôtures

Les clôtures des parcelles ont une hauteur de 1,50 mètre et sont constituées par des haies vives.

Toutefois, de commun accord entre les voisins ayant une clôture mitoyenne :

- cette hauteur peut être modifiée vers le haut (sans dépasser 2 mètres de haut) ou vers le bas ;
- les haies vives peuvent être remplacées par du fil de fer ou du treillis sur piquets ;
- la clôture peut ne pas exister en tout ou en partie ;
- la clôture en bois peut être autorisée.

De plus dans les quatre premiers mètres à compter de la façade arrière de l'immeuble le plus profond, la clôture peut être constituée d'un mur d'une hauteur de 2 mètres, réalisé dans des matériaux s'alliant avec ceux des constructions voisines.

III.2.2 ZONES DE REcul

a) Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure. Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées en engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle et moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

b) Lorsque ces zones de recul sont surchargées d'un indice (G) au plan de destination, des garages peuvent y être réalisés moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Ces garages sont soit recouverts d'une couche de terre arable d'une épaisseur de 0,50 m minimum, soit d'une terrasse accessible de 15 m maximum.

Le solde étant réservé aux plantations.

c) Clôtures

L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret du même matériau que les murs des façades avant, surmonté ou non d'une haie vive.

Des murs peuvent être imposés (voir plan).

III.2.3 ZONES DE PARCS

Ces zones sont affectées aux espaces plantés aménagés publics ou privés.

Elles sont à maintenir dans leur état actuel ou destinées à être aménagée afin de remplir leur rôle récréatif, social ou culturel : promenade, jeux et sports, observation du milieu naturel, etc...

De petites constructions peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont nécessaires pour remplir ce rôle et pour autant qu'elles sont nécessaires pour remplir ce rôle et pour autant qu'elles n'occupent pas plus de 40 m² de surface au sol, que leurs surfaces cumulées ne dépassent pas 400 m² par HA de zone de parc et que leur hauteur ne dépasse en aucun cas 5 mètres.

Dans la mesure où le bon aménagement des lieux le permet, des arbres à haute tige et des arbustes doivent être plantés de façon à donner au parc un aspect boisé depuis des espaces extérieurs à la zone. Plus particulièrement, les espaces non plantés (pelouses, terrains de jeux ou de sports et constructions) doivent être intégrés par des massifs de plantations.

Les surfaces non plantées ni engazonnées ne peuvent constituer plus de 20% de la superficie totale de la zone.

III.2.3 ZONES DE POTAGER ET/OU DE JARDINS

Ces zones publiques ou privées sont affectées :

- soit au maraîchage, à l'horticulture et/ou au petit élevage dans un but non commercial.
- Des constructions telles que cabanons, serre, .. peuvent y être autorisées à condition qu'elles soient indispensables à l'utilisation de ces zones et pour autant que leurs surfaces au sol cumulées ne dépassent pas 15% de la surface totale de chaque zone et que la hauteur des constructions ne dépassent en aucun cas 2.25m au faite.

III.3 ZONES DE VOIRIES

Tous les actes et travaux, hormis ceux exonérés du permis de bâtir, relatifs à la réalisation des aménagements en zone de voirie, sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'A.R. du 5/11/1979 et à l'avis de la commission de concertation.

III.3.1 ZONES DE VOIRIES ORDINAIRES

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

De façon générale, l'aménagement des zones de voirie doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

L'implantation sur les trottoirs de poteaux de signalisation, de cabines téléphoniques, d'arbres et de tout autre mobilier urbain devra respecter la circulation des piétons, landaus et voiturottes de handicapés en laissant une largeur constante minimum de 1,50 m libre à leur usage, pour autant que le profil entre alignement des voiries existantes à la date de mise en vigueur du plan le permette.

Dans les cas de réfection de trottoirs existants ou de construction de nouveaux trottoirs, ceux-ci présenteront aux passages organisés par une signalisation au sol un devers extérieur tel que la différence de hauteur entre le niveau supérieur de la bordure du trottoir n'excède pas 2 cm par rapport au niveau moyen du filet d'eau longeant.

La réalisation de pistes ou de bandes cyclables peut y être autorisée.

III.3.2 ZONES DE VOIRIES RESIDENTIELLES

Dans ces zones, des 'zones résidentielles, des 'casse-vitesse' ou tous autres aménagements visant à limiter la vitesse des véhicules automobiles, et/ou à privilégier les circulations dites lentes, doivent être réalisés.

III.3.3 ZONES DE VOIRIES PIETONNES

Ces zones sont réservées exclusivement aux circulations des piétons et vélos.

III.4 ZONES DE CHEMIN DE FER

Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer. Les déblais et remblais bordant les voies doivent être plantés dans toute la mesure du possible et ce, sans porter préjudice à la sécurité.

L'aménagement de piste cyclable et de promenade piétonne peut être autorisée pour autant que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'A.R. du 5/11/1979 et à l'avis de la commission de concertation.

III.5 AMENAGEMENTS PONCTUELS

III.5.1 ACCES AUX COURSIVES ET INTERIEURS D'ILOTS

Les coursives et servitudes de passage piétonnes existantes donnant accès à l'arrière des bâtiments et aux intérieurs d'îlots doivent être maintenues et favorisées.

III.5.2 CHEMINEMENTS PIETONS

La représentation – au plan – des cheminements piétons est approximative.

Ils doivent constituer des relations cohérentes entre les points qu'ils joignent et qui sont indiqués au plan de destination.

III.5.3 ENTREES DE PARKINGS SOUTERRAINS

L'indication – au plan – des entrées et sorties des parkings détermine les endroits approximatifs dans lesquels ces entrées et sorties peuvent être réalisées. Elles doivent être traitées de manière discrète en sauvegardant l'environnement immédiat, bâti ou non. Leur largeur est limitée à 3,00 mètres maximum.

III.5.4 EMBLEMENTS DE PARCAGE A L'AIR LIBRE

Les terrains repris sous l'indice P au plan de destination peuvent être réservés à des emplacements de parcage à l'air libre. Dans ce cas des surfaces en dur (non plantées ni gazonnées) sont autorisées à condition que des plantations soient réalisées à leur périphérie afin de dissimuler les véhicules.

III.5.5 MURS DE CLOTURE OU DE SOUTÈNEMENT

L'indication – au plan – de ces murs les inscrits en tant qu'éléments particuliers à l'aménagement des diverses zones.

Ces murs doivent être entretenus, reconstruits à l'identique ou érigés en fonction des éléments locaux.

III.5.6 PLANTATIONS D'ARBRES

L'indication – au plan – de ces plantations d'arbres à haute tige les inscrits en tant qu'éléments indispensables au bon aménagement des lieux.

Leur représentation au plan n'est qu'approximative.

L'espacement entre les plants sera réalisé selon les règles de l'art propres aux différentes espèces.

III.5.7 ARBRES ISOLÉS D'INTERET PAYSAGER

La représentation – au plan – de ces arbres les inscrit en tant qu'éléments importants du paysage.

Ils doivent être conservés et entretenus. La surface correspondant à la projection de la couronne sur le sol doit être maintenue libre de toute construction et de tout revêtement imperméable.

III.5.8 ECRAN VEGETAL

La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces d'affectations différents ou à limiter visuellement les intérieurs d'îlots. Ces plantations participent à l'aménagement paysager du site. Par écran végétal on entend, la plantation d'arbres à haute tige (15 m et plus) garnie d'un sous-bois.

III.5.9 PIGNONS ET MURS A AMENAGER

L'indication – au plan – du symbole ► implique qu'un soin particulier doit être apporté à l'aménagement de ces pignons : revêtement s'harmonisant avec l'environnement bâti proche, plantations, utilisation d'éléments architecturaux particuliers, traitement comme façade principale, (les prescriptions concernant l'aspect des façades peuvent y être appliquées).

IV DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

IV.1 ZONE DE RENOVATION URBAINE

Délimitation de la zone de rénovation urbaine

Les tiers de la surface du PPA sont compris en zone de rénovation urbaine.

Sont compris dans cette zone :

- les n°s 470 à 626 de la chaussée de Saint-Job ;
- les n°s 665 à 737 de la chaussée de Saint-Job à l'exception du n° 683 (terrain de l'école) ;
- les n°s 47 à 59 rue Jean Benaets ;
- les n°s 10 à 40 Chemin Avijl.

Définition et esprit de la rénovation

L'esprit de la rénovation urbaine est d'empêcher le développement de taudis ou de ruines, de préserver les caractéristiques du quartier et de conserver les immeubles tout en y apportant des éléments qui les adaptent aux conditions de vie actuelle.

Dès lors, les immeubles concernés sont ceux qui présentent des défauts pour les éléments suivants :

- étanchéité de la toiture,
- stabilité et sécurité du gros œuvre,
- distribution d'eau, d'électricité et de gaz,
- raccordement des points d'eau et des sanitaires à l'égout public.

Dans cet esprit de rénovation, les caractéristiques des immeubles à rénover, à reconstruire ou à construire doivent être conforme aux prescriptions décrites en IV.2, IV.3 et IV.4.

IV.2 IMPLANTATION, VOLUME ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les présentes prescriptions sont complétées par les prescriptions particulières par îlot ou partie d'îlot énoncées sous forme de tableau en IV.6.

IV.2.1 IMPLANTATION

Lorsque le plan impose un front de bâtisse obligatoire en ordre continu, les constructions sont édifiées selon un ensemble ininterrompu de constructions mitoyennes.

Lorsque le plan prévoit des limites extrêmes de bâtiments principaux ou de zone de variation de masse, l'implantation des constructions est libre.

IV.2.2 VOLUME ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

IV.2.2.A Hors zone de variation de masse

Pour délimiter le volume et les caractéristiques des constructions à établir hors zone de variation de masse il est fait usage au plan de destination de tout ou partie des indications suivantes :

- profondeur
- hauteur maximum exemple : 12 m 2 V
- type de toiture

IV.2.2.A.1 BATIMENTS PRINCIPAUX

1 Largeur à rue des constructions

La largeur à rue des constructions est définie dans les prescriptions particulières par îlot ou partie d'îlot.

2 Profondeur

La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres.
La profondeur minimum est égale à la profondeur maximum moins 2 mètres.

3 Hauteur

La hauteur maximum à rue sous corniche des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux.

Seul un niveau de moins peut être autorisé.

La table de conversion suivante est d'application :

<u>Nombre de niveaux</u> <u>(toiture exceptée)</u>	<u>Hauteur maximum de façade</u> <u>sous corniche</u>
2 = Rez + 1 étage	7 m
3 = Rez + 2 étages	10 m
4 = Rez + 3 étages	13 m

En outre, le niveau du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 0,90m au-dessus du niveau de la voirie.

4 Toitures

1° D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V).

Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la mansard (symbole M) ou des toitures plates (symbole P) peuvent être autorisées.

2° L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux.

Les demandes de permis de bâtir devront indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, limiter les murs mitoyens apparents.

3° Les volumes sous toiture sont habitables sur un seul niveau.

Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés dans le respect des impositions du Code Civil et pour autant que leur largeur n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade avec une largeur maximum de 4 mètres par terrasse.

IV.2.2.A.2 BATIMENTS ANNEXES

Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin).

Cependant lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètres sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux.

Dans ce cas, le niveau inférieur peut couvrir 100% de la surface réservée aux annexes, le niveau supérieur ne peut dépasser 60% de l'emprise totale maximum autorisée pour la parcelle.

Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants).

IV.2.2.A.3 GARAGES ET PARKINGS COUVERTS

La réalisation de garages ou de parkings couverts est soumise aux dispositions particulières prévues par îlot ou partie d'îlot en IV.6.

Les garages peuvent être :

- soit interdits ;
- soit autorisés
 - dans les zones de recul,
 - en sous-sol des zones de cours et jardins,
 - dans les zones d'annexes,
 - inclus dans le volume des bâtiments principaux.

IV.2.2.B En zone de variation de masse

Pour déterminer le volume et les caractéristiques des constructions à établir dans ces zones, il est fait usage au plan de destination de tout ou partie des indications suivantes :

- rapport plancher / sol maximum $P/S = 1,5$
- taux d'emprise maximum exemple $T.E. = 0,8$
- taux maximum soit en nombre
de niveaux $H = 4$
soit en mètres 12 m

Le volume et les caractéristiques des constructions sont décrits dans les prescriptions particulières par îlot ou partie d'îlot énoncées en IV.6

La table de conversion décrite en IV 2.2.A.1.3 reste d'application.

IV.3 TRAVAUX DE TRANSFORMATION

Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions ne dépassent pas les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, sont soumis, en matière de transformation ou de construction partielle, aux règles énoncées en IV.1 et IV.2.

Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.

Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.

L'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé.

La toiture peut être rehaussée dans la mesure où le plan de la future toiture ne coupe pas le plan de la façade à plus de 1,50 mètre au-dessus du plancher du grenier existant.

Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés sous réserve de l'examen de leur bonne intégration à l'environnement.

La réunion de deux habitations situées dans deux bâtiments mitoyens n'est autorisée qu'à la condition que l'objet de la réunion des immeubles soit la réalisation d'un seul logement unifamilial.

IV.4 ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les présentes prescriptions peuvent être complétées par les prescriptions particulières par îlot ou partie d'îlot énoncées sous forme de tableau en IV.6.

IV.4.1 ASPECT DES FACADES

IV.4.1.1 Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence de composition et de matériaux.
Sur la demande de bâtir doit figurer les façades des édifices attenants.

IV.4.1.2 La trame urbaine du quartier doit se lire en façade avant, côté rue, par la mise en évidence du rythme des verticales définies par les axes mitoyens, réels ou fictifs, traditionnellement utilisés dans le quartier St-Job sauf exceptions définies dans les dispositions particulières par îlot ou partie d'îlot.

IV.4.1.3 La composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu, sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur.

IV.4.1.4 Eléments architecturaux en saillie ou en creux
Les éléments architecturaux en saillie ou en creux peuvent être autorisés pour autant que la surface occupée par ces volumes n'excède pas 30% de la surface totale de la façade, que la profondeur de ceux-ci n'excède pas 0,90 mètre, que leur largeur ne dépasse pas 60% du développement de la façade, qu'ils ne s'approchent pas à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens, que la hauteur libre entre le trottoir et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3,00 mètres, lorsque le front de bâtisse se confond avec l'alignement. Des avant-corps peuvent être autorisés aux mêmes conditions au rez-de-chaussée pour les constructions situées en recul par rapport à l'alignement.

IV.4.1.5 Vitrines commerciales
L'ensemble de la façade des immeubles comportant un rez-de-chaussée commercial devra présenter une homogénéité architecturale.

IV.4.1.6 En toiture
Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisées.
Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de façade ; elles auront maximum 1,60 mètre de large.
Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens. En façade arrière, des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne intégration.

IV.4.2 MATERIAUX

IV.4.2.1 Façades
D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés :

- les briques de parement de couleur brun rouge nuancé,
- les cimentages et crépis peints dans des tons clairs.

Les panneaux en béton moulé sont interdits.
Seuls les vitrages clairs sont autorisés.
Les châssis et portes doivent être en bois.
Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres.

IV.4.2.2 Toitures
Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence.
L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures annexes et pour la couverture des pignons aveugles.

IV.4.2.3 Dérogation
D'autres matériaux peuvent être mis en œuvre notamment dans les zones d'ateliers. Ces dérogations éventuelles sont précisées dans les prescriptions particulières énoncées en IV.6.

IV.5 ASPECT ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS

IV.5.1. NIVEAU D'ISOLATION THERMIQUE POUR LES LOGEMENTS NEUFS

En l'absence d'une réglementation régionale précise en la matière, toute nouvelle construction devra présenter un niveau global thermique égal ou inférieur à K 70, calculé selon les normes NBN B62-301 et 62-002.

IV.5.2 UTILISATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Tout système de chauffage permettant le recours à une source d'énergie renouvelable susceptible **d'avoir une influence sur l'aspect extérieur des constructions** peut être autorisé en **dérogation** aux articles IV.4.1 (aspect esthétique des façades) et IV.4.2 (matériaux) pour autant que cela ne nuise pas au bon aménagement des lieux.

IV.6 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ILOT OU PARTIE D'ILOT

1.A

Destination : Zone d'ateliers pour entreprises industrielles, artisanales et commerciales

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Situé en bordure de la chaussée de Saint-Job, l'implantation du bâtiment respectera la continuité du front de bâtisse.

A l'Ouest de la zone, les caractéristiques seront particulièrement adaptées à la situation proche des logements et de leurs accès.

Implantation et gabarit

Taux d'emprise : 50% minimum de la zone
80% maximum de la zone

Hauteur : maximum 9m sous corniche (niveau 0 = niveau voirie)
13.5m au faîte

Particularité en limite : si la limite de la parcelle le long de la voie piétonne, à l'ouest de la zone, n'est pas constructible, il y sera érigé un mur de clôture aveugle de 1.8m de hauteur.

Front continu en recul de la voirie

Densité : /

Toiture : à versant. Pour les bâtiments à front de voirie, le faîte sera parallèle à la voirie, sauf contrainte exceptionnelle.

Matériaux

Toiture : tuiles brun rouge ou matériaux en harmonie (rythme et couleur similaires).

Façade à front de voirie : briques

Façade arrière et latérale : libre mais rythme et couleur similaires.

Garages et parkings

Des emplacements de parking seront programmés en fonction de l'activité exercée. Néanmoins, il sera prévu un minimum de 1 emplacement par 50m² de plancher construit, ceci en plus des emplacements visiteurs.

Remarques

la zone de recul en avant de la zone sera entre autre aménagée d'un alignement d'arbre (minimum 1 arbre par 10m de façade à rue), qui sera défini avec le service des plantations de la Commune afin de respecter l'unité de la rue.

1.B – 10.C – 1.D

Destination Zone d'ateliers pour entreprises industrielles, artisanales et commerciales

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Nous distinguons trois zones : une zone à front de voirie à densité élevée assurant la continuité du tissu urbain en façade (zone D), une zone en fond de parcelle à densité moyenne, considérée comme complémentaire à la zone D (zone B) et enfin, une zone de liaison entre la zone B et D, à faible densité traitée dans l'esprit d'une zone de cours et jardin servant à aérer l'intérieur de l'îlot et pouvant accueillir des bâtiments de liaison, emplacements de voiture, ... tout en ne négligeant pas l'esprit paysagé de cette zone.

Implantation et gabarits	Zone B	Zone C	Zone D
Taux d'emprise:	70% max	30% min	80% max et 50% min
Hauteur maximum:	6m	3.5m	9m
	Sous corniche	Sous corniche	Sous corniche
	8.5m au faîte	7m au faîte	13m au faîte

Particularité en limite :

En limite parcellaire Est, il sera érigé un mur de clôture d'une hauteur de 1,80m à 2m. Front continu en limite de la zone de recul de la voirie.

Densité : /

Toiture : A versant. Pour les bâtiments à front de voirie, le faîte sera parallèle à la voirie, sauf contrainte exceptionnelle.

Matériaux Toiture : tuiles brun rouge ou matériaux en harmonie (rythme et couleur similaires)
Façade à front de voirie : briques
Façade arrière et latérale : libre mais rythme et couleur similaires.

Garages et parkings

Des emplacements de parking seront programmés en fonction de l'activité exercée. Néanmoins, il sera prévu un minimum de 1 emplacement par 50m² de plancher construit, ceci en plus des emplacements visiteurs.

Remarques La zone de recul imposée en avant de la zone sera entre autre aménagée d'un alignement d'arbres, à déterminer avec le service des plantations de la commune afin de respecter l'unité de la rue (min. 1 arbre tous les 10m). Les bâtiments et constructions divers seront prioritairement implantés en zone D avant de pouvoir envisager d'implanter sur les zones B et C.

1.E – 1.F

Destination Zone d'ateliers pour entreprises industrielles, artisanales et commerciales.

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Nous distinguons deux zones : une zone en fond de parcelle à densité élevée sur laquelle seront disposés les bâtiments principaux à l'exploitation (Zone E) et une zone de dégagement traitée dans l'esprit d'une zone de cours et jardins pouvant accueillir une infrastructure légère en bâtiments complémentaire à la production, emplacements de parking, ...
L'implantation d'arbuste et haute tige est souhaitée.

Implantation	zone E	zone F
Taux d'emprise	70% max	30% max
Hauteur maximum	6m sous corniche 8.5m au faîte	3.5m sous corniche 6m au faîte

Particularité en limite : sur les limites parcellaires situées à l'Ouest et à l'Est de la zone, il sera érigé un mur de clôture aveugle, ceci si cette limite n'était pas occupée par un mur de bâtiment. En plus de la zone de recul imposée (5m) en avant de la zone, une zone non aedificandi est imposée sur une profondeur de 20m.

Densité : /

Toiture : à versant

Matériaux Toiture : tuiles brun rouge ou matériaux en harmonie (rythme et couleur similaires).
Façade à front de voirie : briques
Façade arrière et latérale : libre mais rythme et couleur similaires.

Garages et parkings

Des emplacements de parking seront programmés en fonction de l'activité exercée. Néanmoins, il sera prévu un minimum de 1 emplacement par 50m² de plancher construit, ceci en plus des emplacements visiteurs.

Remarques

La zone de recul imposée en avant de la zone sera entre autre aménagée d'un alignement d'arbres (min 1 arbre par 10m de façade à rue), à déterminer avec le service des plantations de la commune afin de respecter l'unité de la rue.
La limite de zone à front de voirie sera matérialisée soit par une haie de 1m de hauteur minimum soit par un muret surmonté d'une grille.

1 G

Destination Zone de logements

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Par logement, on entendra unité familiale.

Les constructions seront inscrites dans un cadre de verdure, où plantations et bâti participeront à un ensemble intégré. Toute idée d'aménagement sera considérée dans un plan d'ensemble.

Implantation et gabarit

Emprise maximum des constructions : 480m²

Hauteur maximum : 2 niveaux soit 7m maximum.

Particularité en limite : un logement peut éventuellement se racoler sur le mitoyen du 564.

Densité : 900m² de surface plancher, avec un maximum de 150m² par logements soit 6 logements maximum.

Toiture : à versant

Matériaux : Toiture : tuiles brun rouge ou matériaux en harmonie (rythme et couleur similaires)

Façade à front de voirie : briques

Façade arrière et latérale : libre mais rythme et couleur similaires.

Garages et parkings

Deux emplacements de voiture seront compris par logement. Seulement dans le cas de constructions de maisons unifamiliales avec garage, il sera accordé 20m² de surface plancher supplémentaire par logement.

Remarques : alignement d'arbres à rue.

1 H – 1 I – 1 J

Destination Zone d'ateliers pour entreprises industrielles, artisanales et commerciales

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Trois zones sont à distinguer : une zone avant à densité élevée où seront implantés les bâtiments principaux à la production (zone J), une zone arrière à densité moyenne considérée comme complémentaire à la zone avant (zone H), et enfin, une zone centrale servant d'espace de liaison (zone I). Cette dernière aura un taux d'emprise faible afin de libérer l'intérieur de l'îlot et de laisser place à de la verdure.

Implantation :	zone H	zone I	zone J
Taux d'emprise :	70% max	30% max	80% max 50% min
Hauteur maximum :	7m sous corniche 11.5m au faîte	3.5 m sous corniche 7m au faîte	7m sous corniche 11.5m au faîte

Particularité en limite : si la limite Est de la zone H et I ne devait pas être longée par un bâtiment, la limite de zone sera matérialisée soit par une haie vive de 2m de haut minimum, soit par un muret surmonté d'une grille.

Densité : /

Toiture : à versant. Pour les bâtiments à front de voirie le faîte sera parallèle à la voirie, sauf contrainte exceptionnelle.

Matériaux Toiture : tuiles brun rouge ou matériaux en harmonie (rythme et couleur similaires).
Façade à front de voirie : briques
Façade arrière et latérale : libre mais rythme et couleur similaires.

Garages et parkings

Des emplacements de parking seront programmés en fonction de l'activité exercée. Néanmoins, il sera prévu un minimum de 1 emplacement par 50m² de plancher construit, ceci en plus des emplacements visiteurs. Un accès de service est uniquement autorisé par le cheminement piéton situé entre le 606 et le 612 de la chaussée de Saint-Job.

Remarques La zone de recul imposée en avant de la zone sera entre autre aménagée de massifs plantés d'arbustes (20% min) de façon à s'intégrer au petit parc situé à l'Ouest de la zone.

1 K

Destination Zone d'équipement d'intérêt collectif

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Décentralisée par rapport au centre du quartier, cette zone d'équipement accueillera des activités modestes.

Un autre type d'activités peut y être aménagée pour autant qu'elle respecte le voisinage et le bon aménagement des lieux.

Implantation

Taux d'emprise : 80 % max

Hauteur maximum : 7m sous corniche et 11,5m au faite

Particularité en limite : /

Densité : /

Toiture : à versant

Matériaux

Toiture : tuiles brun rouge ou matériaux en harmonie (rythme et couleur similaires)

Façade à front de voirie : briques

Façade arrière et latérale : libre mais rythme et couleur similaires.

Garages et parkings

A l'exception des accès de service aucun autre accès aux bâtiments n'est autorisé que par la chaussée de Saint-Job.

Remarques

/

2 A

Destination Zone de logement et zone de voirie résidentielle

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Il s'agit d'organiser des bâtiments qui ont le double objectif de fermer d'une part la chaussée de saint-Job et d'autre part de créer un ensemble de logement refermant une placette. Cette placette sera arborée d'un mail ou plantation similaire. Elle est à conserver comme espace public où les circulations piétonnes sont privilégiées.

Implantation et gabarit

Taux d'emprise : défini au plan.

Hauteur maximum : 3 niveaux

Particularité en limite : front continu en recul ou non, de la chaussée de St-Job, front continu pour les façades donnant sur la placette intérieure.

Matériaux

Toiture : tuile brun rouge ou matériaux en harmonie (rythme et couleur similaires)

Façade à front de voirie : briques

Façade arrière et latérale : libre mais rythme et couleur similaires.

Garages et parkings

1.5 emplacement de voiture seront prévus par logement. Un garage collectif souterrain est à prévoir. L'accès se fait par la chaussée de saint-Job.

Remarques
Job.

Un cheminement piéton doit être organisé afin de relier le plateau Avijl à la chaussée de Saint-

Une zone tampon est implantée entre le bâtiment Etrimo et la zone de logement.

2 B

Destination Zone d'équipement d'intérêt collectif

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Quelque soit l'activité sociale exercée sur la zone, l'aménagement des lieux respectera l'idée d'une cours centrale limitée par des bâtiments implantés en périphérie. La cours sera plantée d'arbres hautes tiges (1 arbre/200m² minimum)

Implantation et gabarit

Taux d'emprise : 40% maximum

Hauteur maximum : 6m sous corniche et 10.5m au faite

Particularité en limite : les bâtiments implantés au nord de la zone sont actuellement trop près des logements voisins situés en voirie chaussée de Saint-Job (n° 691-693).

Dans le cas d'une nouvelle organisation des lieux, il y aura lieu de respecter un recul de 5m minimum pris à la limite de la zone.

Densité : /

Toiture : à versant

Matériaux Tuile, brique, châssis bois

Garages et parkings

En cas de changement d'activités de la zone, des emplacements voiture devront être aménagés dans le site.

Remarques /

2 C

Destination Zone d'équipement d'intérêt collectif

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Cette zone est prioritairement affectée à une activité sportive. Cependant, quelque soit l'activité sociale exercée, le programme de la zone tiendra compte de sa situation au sein d'un îlot principalement affecté aux logements. Un effort sera porté sur le traitement architectural des bâtiments afin qu'ils intègrent la placette située à l'Ouest de la zone.

Le terrain sis au 669 peut être considéré comme complémentaire à la zone d'équipement. Il peut servir entre autre d'accès aux bâtiments situés à l'intérieur de l'îlot. Cependant, s'il ne devait pas être considéré comme tel, il sera affecté aux logements.

Implantation et gabarit

Taux d'emprise : 70% maximum de la zone

Hauteur maximum : 4.5m sous corniche et 11.5m au faite

Particularité en limite : sur les limites mitoyennes situées au nord de la zone, il sera érigé des murs de 2m de hauteur. Au cas où les murs des bâtiments devraient être construits sur ces limites, ils ne dépasseront en aucun cas une hauteur de 3m sous corniche.

Matériaux Tuiles brun rouge ou matériaux en harmonie (rythme et couleur similaires)

Façade sur placette : briques

Autres façades : matériaux en harmonie de ton avec les briques

Garages et parkings

Des emplacements de parking seront programmés en fonction de l'activité exercée

Remarques les accès se feront principalement par la chaussée de saint-Job ou encore par l'école contiguë à la zone. Un cheminement piéton doit être organisé afin de maintenir une liaison piétonne entre la chaussée de Saint-Job et la rue Jean Benaets.

2 D

Destination Zone de logements

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

En cas de sinistre total ou de reconstruction, il faut reconsidérer l'aménagement des lieux. Un nouveau plan d'ensemble devra être soumis à la Commission de concertation. Ce projet s'intégrera aux caractéristiques du quartier. La superficie de plancher ne sera en aucun cas supérieure à celle existante.

Implantation et gabarit

Taux d'emprise : 50%

Hauteur maximum : la hauteur des bâtiments ne pourra dépasser 5 niveaux.

Toiture à versants

Matériaux

Toiture : Tuile brun rouge.

Matériaux de façade libre mais rythme et couleur inspirés des caractéristiques existantes du quartier.

Garages et parkings

1.5 emplacements de voitures seront prévus par logement et construits en sous-sol

Remarques

Des cheminements piétons traversent la zone. Une zone tampon est à réaliser au Nord de la zone.

3 A

Destination Zone d'ateliers pour petites entreprises industrielles, artisanales et commerciales en prolongement des rez-de-chaussée des n°715 à 723

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Ces ateliers sont tolérés et ne peuvent nuire aux logements de l'îlot

Implantation et gabarit

Taux d'emprise : 80% max

Hauteur maximum : 5m sous corniche et 8m au faîte

Toiture : à versant ou toit utilisé et aménagé en toiture d'agrément

Matériaux : Toiture en tuiles brun rouge ou matériaux en harmonie (rythmes et couleur similaires)

5*

Destination Zone d'équipement d'intérêt collectif

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

L'actuelle disposition des lieux est à respecter.

Les bâtiments sont à maintenir. Toute restauration et /ou adaptation à de nouvelles fonctions, préserveront les caractéristiques architecturales et urbanistiques des bâtiments.

Attention : façades chaussée de Saint-Job

Implantation Identique à la situation actuelle

Matériaux : Voir prescriptions générales

Garages et parking :

En cas de changement d'activité, des parkings seront à prévoir afin de ne pas encombrer les rues avoisinantes.

Chaussée de Saint-Job

Destination Zone de voiries

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

La chaussée de Saint-Job suit le fond de la vallée et représente la "colonne vertébrale" du quartier. Son aménagement doit viser un triple but :

- assurer le confort et la sécurité des piétons,
- normaliser le gabarit de la voirie (6.00m)
- embellir la chaussée d'alignements d'arbres. Le mobilier urbain sera toléré pour autant qu'il ne soit pas un obstacle au cheminement des piétons.

Implantation et gabarit

L'objectif peut être atteint en alternant le stationnement de voitures le long de la chaussée tout en réalisant des trottoirs de 1.5m à 2.00m. Deux zones d'expropriation sont prévues à cet effet au n° 558 sur une bande de 2m de large (attention : maintien des arbres existants), aux n° 592 a et 592b sur une bande de 2.5m. A hauteur de l'école, 683 chaussée de Saint-Job, il y a un étranglement obligé par l'implantation des bâtiments existants, il ne sera pas possible d'y implanter une zone de stationnement.

La voirie carrossable sera portée à une largeur de 6m tout au long de la chaussée de façon à permettre une plus libre circulation des transports en commun.

A hauteur de l'avenue Dolez et de la ruez de Wansijn, les carrefours devront être réaménagés de manière à limiter la surface carrossable et éviter les espaces "déchet". Sur les coins, des placettes pourraient être aménagées et plantées d'un mail d'arbres.

Matériaux : Les matériaux seront sobres. Leurs couleurs s'intégreront aux coloris des éléments architecturaux du quartier. Les éventuels jeux de dallage trouveront des relations avec leur environnement. Le design tout comme les matériaux de mobilier urbain seront discrets.

Garages et parking :

Les stationnements seront implantés parallèlement le long de la voirie. Leur implantation tiendra compte des accès vers les parcelles jouxtant la voirie et alternera hautes tiges et emplacements afin de réaliser des alignements d'arbres prévus dans l'objectif d'aménagement.

Remarques : L'aménagement de la chaussée de Saint-Job devrait faire partie d'un plan d'ensemble envisageant l'aménagement de la chaussée dans son entièreté, c'est-à-dire du vivier d'Oie à la rue Engeland.