

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

ART I. GENERALITES

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 communal 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 seraient contraires au texte des prescriptions, l'emportent sur ces dernières.
3. Les établissements repris aux titres I et II du Règlement Général pour la protection du travail, approuvés par l'arrêté royal du 11 février 1946, absolument indispensables aux besoins immédiats des habitants, ainsi que les installations nécessaires à l'exercice par une personne d'un métier d'art, sont admis.
4. toute publicité est interdite en dehors du cadre des vitrines des maisons de commerce, et excepté aux endroits désignés éventuellement par l'Administration communale.
5. L'exercice de professions artisanales et le commerce soumis à l'enquête de commodo et incommodo de deuxième classe sont autorisés.
6. Les prescriptions ci-dessous ne visent pas les travaux de conservation et d'entretien des bâtiments existants.
7. Tous les bâtiments devront obligatoirement être raccordés à l'égout public.
8. Sur proposition du Collège échevinal, des dérogations aux prescriptions ci-dessous concernant la largeur, la hauteur et la profondeur des bâtiments peuvent être accordées par le Ministère des Travaux publics et de la reconstruction, ou son délégué.
9. Les infractions aux prescriptions seront constatées, poursuivies ou punies, conformément aux articles 27 et 28 de l'Arrêté-loi du 2 décembre 1946 sur l'urbanisme.

ART II. ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT

1. Destination :
Maisons d'habitation bourgeoises à caractère semi-rural. Elles seront isolées, jumelées ou groupées. Dans ce dernier cas, les blocs comporteront 6 constructions au maximum. Un seul bloc de 7 habitations sera toléré le long de l'avenue de Beersel, à l'angle du square et du chemin d'accès reliant cette avenue à la rue Zandbeek.

A front de la rue Zandbeek, le nombre de constructions par bloc n'est pas limité.
2. Implantation :
 - a) distances aux limites mitoyennes des façades latérales des maisons isolées, jumelées et abouts des blocs : minimum 3 mètres ;
 - b) largeur minimum des façades : 6 mètres ;
 - c) profondeur maximum des bâtisses : 12 mètres ;
 - d) zone de recul minimum : 5 mètres
maximum : 10 mètres ;
 A front de la rue Zandbeek, suivre la configuration du plan de destination.
 - e) le front de bâtisse avant sera identique pour les constructions contiguës ;
 - f) le décalage des façades postérieures de 2 maisons contiguës ne pourra excéder 3 mètres ;
 - g) les façades postérieures des habitations seront distantes d'au moins 8m des limites séparatives du fond des parcelles ;
 - h) la surface bâtie ne pourra dépasser 1/3 de la superficie totale de la parcelle ;

i) les garages adossés à la façade latérale sont proscrits.

3. Gabarit :

Les gabarits en hauteur sont fixés comme suit :

- a) habitations isolées : minimum 4,50m
maximum 8,50m
mesure prise sous corniche à l'axe de la façade rue,
- b) habitations jumelées : 4,50m minimum
8,50m maximum
mesure prise sous corniche à l'axe du pignon mitoyen – Toutefois, la hauteur ne pourra être inférieure à 6 mètres que si les constructions se font simultanément.
- c) habitations groupées : 5,75m minimum, 10m. maximum, mesure prise sous la corniche au milieu du groupe.
- d) dans tous les cas, pour les maisons jumelées et groupées, les corniches seront continues.
- e) en dehors des loggias en façade principales, aucune saillie ne sera tolérée, tant en façade latérale que principale.

4. Toitures :

- a) la toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis.
- b) Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus.

5. Matériaux de parement des façades :

Les matériaux utilisés seront les suivants :

- a) les briques naturelles de tonalité rouge ;
- b) les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ;
- c) les chaulages, les crépis, les cimentages, et enduits de tonalité allant du brun au jaune clair ;
- d) les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur ;
- e) les bâtiments isolés auront l'ensemble des 4 façades traitées en mêmes matériaux.

6. Conduits de fumée et de ventilation :

Hauteur maximum : 0,40m au-dessus du point le plus élevé de la toiture.

Elles constitueront un motif décoratif.

REMARQUE :

Bâtiment à l'angle Est de la rue projetée (avenue de Beersel) et de la chaussée de Drogenbos :

- 1) le règlement communal sur les bâtisses est seul applicable ;
- 2) les diverses façades seront traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur à ceux de la façade principale ;
- 3) la conception du plan d'exécution devra s'inspirer des dispositions du plan de destination ;
- 4) la cour proprement dite, aéra ou cheminée à tirage forcé, devront être recherchés à l'intérieur de la construction et non visibles de la voie publique ;
- 5) la surface non bâtie de la parcelle sera aménagée uniquement en zone de recul et jardin, tel qu'indiqué au plan particulier.

ART III. ZONE DE REcul

1. Destination :

Cette zone est réservée :

- a) aux espaces gazonnés
- b) aux plantations d'agrément, buissons à feuillage persistant dont la hauteur ne dépassera pas 1,50m ;

c) aux accès aux portes d'entrée et aux garages.

2. Aménagement :

- a) accès aux portes d'entrée et aux garages recouverts de matériaux durs excepté les lissages au ciment ;
- b) rampes d'accès aux garages : maximum : 10%
- c) pente maximum des talus quelconques : 8/4 ;
- d) niveau de couronnement des murs de soutènement : 10cm au-dessus du niveau de la pelouse ;
- e) saillie maximum pour les marches d'accès au rez-de-chaussée : 3 mètres sur le nu prescrit pour le recul ;
- f) niveau de la dernière marche du perron : maximum : 1,50m au-dessus du niveau du jardinet contre la façade ;
- g) les marches ne peuvent avoir qu'une rampe à jour de 0,70m de hauteur maximum.

3. Clôtures :

- a) les zones de recul, seront clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique ;
- b) GABARIT ET ESTHETIQUE : mur bas de 0,30m à 0,50m de hauteur ;
- c) MATERIAUX : pierre naturelle ou autres matériaux de bel aspect. Une haie vive dont la hauteur est fixée à 0,80m pourra être établie en arrière du muret. La même haie pourra être plantée à la limite séparative des parcelles, depuis le front de bâtisse jusqu'à l'alignement.

ART IV. ZONE DE COURS ET JARDINS

1. Destination :

Cette zone est réservée uniquement à l'établissement de cours et jardins et de petites dépendances isolées. Les villas de fond seront tolérées pour autant qu'elles répondent aux prescriptions du paragraphe 4 du présent article.

2. Implantation et aspect des constructions secondaires :

- a) la hauteur sous la naissance de la toiture, par rapport au niveau du sol le plus bas dans un rayon de 4 mètres autour de la construction ne pourra dépasser 2,50m ;
- b) elles auront au maximum une surface de 9m² et seront écartées des mitoyennetés de 2m au moins ; toutefois, en cas de constructions simultanées de 2 voisins, les bâtiments pourront être jumelés pour autant qu'ils forment un ensemble (mêmes gabarits, mêmes matériaux) ;
- c) la distance à la façade postérieure du bâtiment principal ne pourra être inférieure à 5mètres ;
- d) distance à la limite de fond de la parcelle : minimum 3m ;
- e) les parements extérieurs seront en matériaux identiques à ceux employés pour le bâtiment principal.

3. Clôtures :

Les clôtures autorisées seront le fil de fer ou treillis sur piquets de bois, ou pieux de béton, ou de fer, et la haie vive de 1,90m de hauteur. Dans ce dernier cas, une maçonnerie quelconque de 0,30m de hauteur au-dessus du sol est admise.

La construction d'un mur de clôture en maçonnerie établi sur la limite séparative des parcelles et faisant saillie de maximum de 3m sur le nu des façades postérieures, est tolérée, avec une hauteur maximum de 2,50m.

4. Villas de fond :

Art 19 du Règlement communal sur les bâtisses :

- a) 'On ne peut construire sur un terrain d'étendant derrière d'autres propriétés qu'à la condition que le terrain ait au moins 5m de largeur à front d'une voie publique et que ses dimensions soient telles que la construction puisse être établie à une distance des limites contiguës qui ne soit pas inférieure à la hauteur du bâtiment projeté, mesuré entre le pied

- des façades et la corniche, avec minimum de 5m' ;
- b) 'la superficie bâtie ne pourra excéder 1/5 de la superficie de la parcelle, chemin d'accès non compris' ;
 - c) distance minimum de la construction à l'alignement de la voirie : 30m ;
 - d) les prescriptions de l'art II § 5 alinéas a-b-c-d-e sont d'application ;
 - e) hauteur maximum : 1 étage.