

PROVINCE DE BRABANT

COMMUNE D'UCCLE

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

N ° 57

QUARTIER SAINT-JOB / HAM

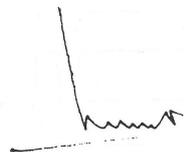
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Service URBANISME	DES.	DATE	VERIF.
Auteur de projet : Centre d'études et de recherche urbaines ERU asbl			05.85 Modifié mars 87
Jean de Salle Jean-Pierre Thiry	FORMAT	P.P.A	FEUILLE
		57	3

UCCLE LE 21.04.1987

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

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



E.MEERT

LE PRESIDENT

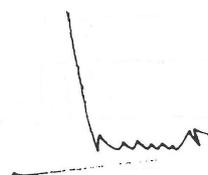


ANDRE DERIDDER

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



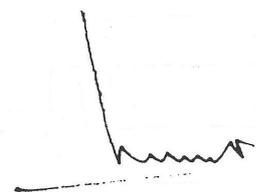
ANDRE DERIDDER

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
LE MINISTRE DES AFFAIRES BRUXELLOISES

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'ateliers
III.1.4	Zones mixtes de logements et d'ateliers
III.1.5	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.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	Emplacements de parcage à l'air libre
III.5.3	Murs de clôture ou de soutènement
III.5.4	Plantation d'arbres
III.5.5	Pignons ou murs pignons à aménager
IV	DISPOSITIONS CONCERNANT CONSTRUCTIONS
IV.1	RENOVATION 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

Ce plan a été élaboré en coordination avec les plans particuliers d'aménagements 55, 56 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.

La typologie du quartier peut être définie par les éléments suivants :

- Urbanisation fin XIX^{ème} siècle début XX^o siècle,
- Rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3),
- Des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face Nord de la rue du Ham qui sont situés en recul,
- Intérieurs d'îlots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrées et/ou agrémentées d'annexes de tous types,
- Présence de quelques logements dans les intérieurs d'îlot (principalement à l'angle de la rue du Ham et de la vieille rue du Moulin),
- Peu de parcelles non bâties,
- Rues étroites à l'exception de la rue du Ham dont le gabarit varie de 14 à 17m et dans laquelle circule le tram 18, présence de voiries piétonnes et de servitudes de passage faisant partie d'un réseau plus vaste de cheminements piétons qui s'étend sur l'ensemble du quartier Saint-Job.

Le PPA n°57 vise essentiellement à sauvegarder ces caractéristiques urbanistiques tout en permettant l'adaptation des logements aux conditions de vie actuelle et en maintenant les activités économiques présentes dans le quartier.

Cet objectif se traduit au plan et dans les prescriptions par les mesures d'aménagement suivantes :

- Une zone de rénovation urbaines couvrant la plus grande partie du plan en vue de favoriser le maintien et la réhabilitation du bâti existant,
- La confirmation des affectations existantes et de la typologie des constructions sur les parcelles actuellement bâties,
- La possibilité d'améliorer le confort des logements par l'adjonction d'annexes dans le respect des intérieurs d'îlots,
- L'harmonisation urbanistiques et architecturale avec le bâti existant pour les constructions à ériger sur les parcelles actuellement non bâties,
- Le maintien avec des possibilités d'extension et/ou de réhabilitation des petites entreprises existantes,
- Le maintien des cheminements piétons qui traversent les îlots et facilitent les déplacements des piétons dans le quartier, en réduisant notamment la durée des trajets vers les arrêts des transports en commun.

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 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.6 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.7 PUBLICITE ET ENSEIGNES

II.7.1 Généralités

II.7.1.1 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.7.1.2 Sont interdits :

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

II.7.1.3 Les dispositifs autorisés dans le plan particulier d'aménagement doivent respecter le règlement général des bâtisses de la commune d'Uccle.

II.7.2 Caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables

II.7.2.1 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.

II.7.2.2 Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- être placés sur la partie inférieure des façades, compris 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.7.2.3 Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades ne sont pas autorisés.

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 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. Les fonctions secondaires prévues pour les zones de logements y sont autorisées pour autant que celles-ci ne dépassent pas 60m² pour l'ensemble de l'immeuble. Lorsque le plan prévoit des zones de services, les fonctions prévues pour ces zones sont autorisées sans limitation de surface en zone d'annexes.
- b) Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice G au plan de destination, des garages peuvent y être réalisés.

III.1.3 ZONES 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 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 les 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.1.4 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'exploitation de la production y sont autorisés également. Les logements doivent être prévus dans les niveaux supérieurs.

III.1.5 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 m² 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.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 voiturettes 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 AMENAGEMENTS PONCTUELS

III.4.1 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.4.2 EMPLACEMENTS DE PARCAGE A L'AIR LIBRE

Les terrains repris sous l'indice P au plan de destination peuvent être réservés à des emplacements de parking 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.4.3 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.4.4 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.4.5 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

A l'exception de l'îlot 1 et du n°291 Vieille rue du moulin, le territoire couvert par le PPA est compris dans une zone à rénover.

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 urbanistiques 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 qui ne sont pas en état d'habitabilité normale doivent être rénovés.

Les immeubles concernés sont ceux qui présentent des défauts pour les éléments suivants :

- Etanchéité 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 conformes 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 pour le bon éclairage des locaux aménagés en toiture. Des terrasses intégrées dans le volume sous toiture sont autorisées 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,
 - 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 = 3
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.
Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer les façades voisines des immeubles à construire ou à rénover.

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/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.

1.1

Destination : Logements et fonctions secondaires conformément aux prescriptions générales

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Construction en ordre semi-ouvert du type villas jumelées en recul par rapport à la voirie.
Possibilité de construire des annexes.

Implantation et gabarit

Front de bâtisse en recul.

Largeur à rue des constructions : selon le plan (zone latérale : minimum 2m par rapport à la limite mitoyenne)

Hauteur : 2 niveaux

Profondeur : voir plan

Toiture : versants

Matériaux Voir prescriptions générales

Garages et parkings

Un emplacements par logement intégré dans le volume de l'immeuble

Remarques /

1.2

Destination	Logements et fonctions secondaires conformément aux prescriptions générales
Objectif d'aménagement et parti urbanistique	Constructions groupées formant un ensemble architectural cohérent, situées en recul par rapport à la voirie. Des annexes à l'arrière sont autorisées (max 4m)
Implantation et gabarits	Front de bâtisse continu, situé en recul par rapport à la voirie. Largeur à rue des constructions : toute la largeur de la parcelle sauf pour els immeubles à 3 façades : max 6m (voir plan) ou 7m pour le n°42 Hauteur : 2 niveaux Profondeur : 10m Toitures : versants
Matériaux	Ces immeubles forment un ensemble architectural cohérent, les matériaux utilisés doivent être identiques pour chaque groupement d'immeubles.
Garages et parkings	Un emplacement par logement soit intégré dans le volume de l'immeuble soit dans les zones d'annexes prévues au plan.
Remarques	La forme particulière des toitures doit être respectée en cas de transformation ou de reconstruction.

1.3

Destination	Logements et fonctions secondaires conformément aux ^prescriptions générales (III.I.1)
Objectif d'aménagement et parti urbanistique	Ensemble de petites immeubles d'appartements situés en recul par rapport à la voirie.
Implantation	Front de bâtisse continu en recul. Largeur à rue des constructions : toute la largeur de la parcelle sauf pour les immeubles à 3 façades (voir plan). Hauteur : 3 niveaux Profondeur : 12m Toiture : plate
Matériaux	voir prescriptions générales
Garages et parkings	Un emplacement par logement, intégré dans les garages en sous-sol des immeubles
Remarques	/

2.1, 3.1, 3.5

Destination : Logements et fonctions secondaires conformément aux prescriptions générales (III.I.1)
Ateliers ponctuellement (voir plan)

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Maintien des caractéristiques urbanistiques à front de voirie continu sur l'alignement et partiellement en recul (voir plan).

Les accès aux intérieurs d'îlots existants sont maintenus.

Possibilité d'étendre les logements par l'adjonction d'annexes (voir plan).

Implantation et gabarit

Front de bâtisse continu : (voir plan) avec recul obligatoire ponctuellement. A l'intérieur de l'îlot, les ateliers peuvent occuper l'entièreté de la zone prévue.

Largeur à rue des constructions : toute la largeur des parcelles existantes sauf lorsque le plan prévoit des interruptions du front bâti.

Hauteur : A front de voirie : 2 à 3 niveaux

Ateliers : 1 niveau, max 5m sous faîte

Profondeur : à front de voirie : 8 à 12m (selon le plan)

Toitures : à versants à front de voirie, plates ou à versants pour les ateliers.

Matériaux : Voir prescriptions générales

Garages et parkings

Le parcage se fait principalement en voirie. Des garages peuvent être réalisés dans le volume des bâtiments lorsque les parcelles ont une largeur égale ou supérieure à 7m à front de voirie.

Ponctuellement, un soin particulier doit être apporté aux pignons et murs pignons aveugles.

Remarques : Les murs aveugles situés sur les limites mitoyennes ne peuvent dépasser 3.5m de hauteur.
Ponctuellement, un soin particulier doit être apporté aux pignons et murs pignons aveugles.

2.2, 3.4

Destination	Logements et fonctions secondaires conformément aux prescriptions générales (III.I.1)
Objectif d'aménagement et parti urbanistique	Maison des immeubles situés à l'intérieur de l'îlot. Les immeubles isolés ou jumelés (du type 3 façades) peuvent être augmentés.
Implantation et gabarit	Implantation libre dans les limites imposées par le plan pour les immeubles jumelés. Hauteur : 2 niveaux Profondeur : voir plan Toiture : à versants
Matériaux	Voir prescriptions générales
Garages et parkings	En voirie sauf pour les immeubles n°257 et n°254 où des garages peuvent être inclus dans le volume du bâtiment principal.
Remarques	Les accès aux immeubles se font par les cheminements ou voiries piétonnes prévues au plan de destination.

2.3, 2.5

Destination	Logements unifamiliaux et/ou en appartements
Objectif d'aménagement et parti urbanistique	Construction entre mitoyens d'un gabarit légèrement supérieur à la moyenne du quartier
Implantation et gabarit	Front de bâtisse continu sur alignement. Des constructions annexes ou principales autorisées à l'intérieur de l'îlot (voir plan). Largeur à rue des constructions : toute la largeur des parcelles existantes. Hauteur : 2 à 3m niveaux Profondeur : 12 à 14m Toiture : à versants ou mansard
Matériaux	voir prescriptions générales
Garages et parkings	Garages soit en zones d'annexes surchargées d'un indice G, soit inclus dans le volume du bâtiment.
Remarques	Les accès à l'intérieur de l'îlot doivent être maintenus pour accéder aux garages, aux logements et aux ateliers facultativement.

2.4

- Destination Ateliers à l'intérieur de l'îlot
 Ateliers au rez-de-chaussée et logements aux étages à front de la rue du Ham
- Objectif d'aménagement et parti urbanistique
 Refermer le tissu urbain à front de la voirie par la construction d'un immeuble s'intégrant aux gabarits voisins et permettre le maintien et l'extension éventuelle d'une petite entreprise existante.
- Implantation et gabarit
 Front de bâtisse continu sur alignement.
 A l'intérieur de l'îlot, les ateliers peuvent occuper l'entièreté de la zone prévue.
Hauteur : 3 niveaux à front de voirie
 Ateliers : 1 niveau, max 5m au faîte
Profondeur : 14m
Toitures : Mansard à front de rue
 Plates ou à versants pour les ateliers.
- Matériaux Voir prescriptions générales
- Garages et parkings
 1 emplacement par logement.
 Les garages doivent être intégrés dans le volume de l'immeuble.
- Remarques Les murs aveugles situés sur les limites mitoyennes ne peuvent dépasser 3.5m de hauteur.

2.6

Destination Logements à appartements

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Réaménagement ponctuel : l'immeuble actuel étant situé fort près des immeubles de la Vieille rue du Moulin, il s'agit en cas de reconstruction uniquement de déplacer le bâtiment.

Implantation et gabarit

Front de bâtisse continu sur l'alignement

Largeur à rue des construction : respecter un rythme de façade de 5 à 7 m de largeur.

Hauteur : 3 niveaux

Profondeur : 9m

Toiture : à versants

Matériaux Voir prescriptions générales

Garages et parkings

Un emplacement par logement est requis. Les garages doivent être inclus dans le volume de l'immeuble.

Remarques /

2.7

Destination	Logements et fonctions secondaires conformément aux prescriptions générales
Objectif d'aménagement et parti urbanistique	Maintien du tissu urbain existant : logements à front de voirie et ponctuellement en recul. Possibilité d'étendre ou de réaliser des annexes en intérieur d'îlot dans l'esprit du quartier. Logement en intérieur d'îlot.
Implantation et gabarit	Front de bâtisse continu sur l'alignement ou en recul (voir plan) Largeur à rue des constructions : toute la largeur de la parcelle existante sauf lorsque le plan prévoit des interruptions du front bâti. Hauteur : 2 niveaux Profondeur : 8 à 10 m selon plan Toitures : versants
Matériaux	Voir prescriptions générales
Garages et parkings	Principalement en voirie Des garages sont autorisés ponctuellement en zones d'annexes (voir plan). Des garages peuvent être réalisés dans les immeubles lorsque la largeur à rue des constructions est égale ou supérieure à 7m.
Remarques	les accès à l'intérieur de l'îlot sont maintenus. Un soin particulier doit être apporté aux pignons et murs pignons aveugles.

2.8, 2.9

Destination	Ateliers en zone de variation de masse
Objectif d'aménagement et parti urbanistique	Permettre une restructuration de l'intérieur de l'îlot tout en favorisant l'extension ou la création d'ateliers
Implantation et gabarit	<p>Implantation libre à l'intérieur des zones de variation de masse définies au plan.</p> <p>Taux d'emprise maximum : 0.8 pour 2.8 0.7 pour 2.9</p> <p>Hauteur maximum : rez-de-chaussée de max 5m sous faite</p> <p>Toitures : plates ou à versants</p>
Matériaux	<p>Voir prescriptions générales.</p> <p>D'autres matériaux peuvent être autorisés que ceux prescrits dans les prescriptions générales (IV.4.2) à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> · le bois, · les bardages d'acier (teinte sombre), · l'asbeste (teinte sombre)
Garages et parkings	Des emplacements de parking sont autorisés dans chaque zone.
Remarques	<p>Les accès se feront depuis la Vieille rue du moulin et/ou depuis la rue du Ham pour 2.8.</p> <p>Les parties non construites doivent être plantées.</p>

2.10

Destination Logements et fonctions secondaires conformément aux prescriptions générales

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Petites constructions jumelées implantées en recul ou en intérieur d'îlot.
Possibilité de réaliser des annexes aux logements (voir plan).

Implantation et gabarit

Front de bâtisse en recul.
Largeur à rue des constructions : de 5 à 6.5m
Hauteur : 2 niveaux
Profondeur : 8 à 12m selon plan
Toitures : versants

Matériaux Voir prescriptions générales

Garages et parkings

Parcage en voirie ou dans les zones de recul