

MODIFICATION DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION
DU SOL 6D MOD

PROJET DE PLAN – PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

COMMUNE DE MOLENBEEK ST-JEAN



TABLE DES MATIÈRES

1. PRESCRIPTIONS LITTERALES DU PPAS	3
1.1. ARTICLE 1ER. : AFFECTATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.....	3
1.2. ARTICLE 2 : PASSAGE RESERVE AUX PIETONS ET AUX CYCLISTES.....	4
1.3. ARTICLE 3 : SERVITUDES DE MAINTIEN OU PLANTATION D'ARBRES DE PREMIÈRE GRANDEUR.....	4
1.4. ARTICLE 4 : STATIONNEMENT EN VOIRIE ET ACCES DES GARAGES.....	5
1.5. ARTICLE 5 : TRAITEMENT DES EAUX.....	5
1.6. ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES VOLUMES BÂTIS.....	5
1.7. ARTICLE 7 : NIVEAU DU SOL.....	6
1.8. ARTICLE 8 : GARAGES ET DEUX-ROUES.....	6
1.9. ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	7
1.10. ARTICLE 10 : ASPECT DES ÉLÉVATIONS.....	7
1.11. ARTICLE 11 : FORMES DE TOITURES.....	8
1.12. ARTICLE 12 : TRAITEMENT DES TOITURES ET MATÉRIAUX DE TOITURE.....	9
1.13. ARTICLE 13 : MENUISERIES.....	10
1.14. ARTICLE 14. : CLOTURES.....	10
1.15. ARTICLE 15. : TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	11
1.16. ARTICLE 16. : APAISEMENT DES INTERIEURS D'ÎLOT.....	12
1.17. ARTICLE 17. : DISPOSITIFS DE PUBLICITES ET ENSEIGNES.....	12
1.18. ARTICLE 18. : VOIES PIETONNES ET CYCLABLES.....	12
2. GLOSSAIRE GENERAL	13



PROJET DE PRESCRIPTIONS LITTERALES

1. PRESCRIPTIONS LITTERALES DU PPAS

1.1. ARTICLE 1ER. : AFFECTATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

§1er. Relations entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales

Les prescriptions graphiques du plan des affectations indiquent la répartition dans l'espace de l'occupation du sol et des constructions possibles. L'interprétation de l'usage comme des possibilités constructives à déduire de ces prescriptions graphiques s'effectue au moyen de l'application des prescriptions littérales. En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, les prescriptions graphiques l'emportent pour ce qui est de l'implantation, des dimensions cotées ainsi que du nombre de niveaux mentionnés au plan.

§2. Délimitation exacte des zones d'affectation

Dans la mise en œuvre, la situation précise des zones du plan peut être adaptée aux dimensions exactes apparaissant des relevés géométriques. Les adaptations ne peuvent cependant s'écarter des cotes figurant au plan des affectations que dans une marge de 5 % et ne peuvent concerner que les limites ne coïncidant pas avec un élément de la situation de fait pris pour repère : murs et façades existants, axes de voiries telles qu'elles existent dans la situation de fait. Les limites des zones de cours et jardins figurant au plan représentent leur étendue minimale. Leur emprise définitive peut être augmentée du solde des emprises constructibles attenantes non réalisées.

§3. Zonage de l'affectation du sol

a) *Zones d'habitation.* Ces zones sont destinées à être totalement ou partiellement construites de volumes bâtis affectés à l'habitation à titre principal ainsi que de leurs terrasses de rez-de-chaussée. Les volumes bâtis peuvent être partiellement utilisés par les activités de bureau, dans une répartition n'excédant pas 75 m² par immeuble et de toute façon dans une proportion n'excédant pas 30 % de la surface de planchers habitable de chaque immeuble.

27/02/17

b) Zones de commerces et services. Ces zones sont destinées aux activités commerciales ainsi qu'aux services et équipements privés ou publics dont la présence est compatible avec l'habitation au sein d'un même volume bâti. Elles sont représentées par un liseré le long de la façade avant et latérale des zones d'habitation. Elles ne peuvent occuper que le niveau du rez-de-chaussée et des locaux de sous-sol éventuels. La quantité admissible par immeuble est limitée aux quantités admises suivant les prescriptions en vigueur du Plan régional d'affectation du sol

c) Zones de cours et jardins. Ces zones sont aménagées sous forme de cours et de jardins privatifs à l'usage des habitants.

d) Zones de recul. Les zones de recul qui s'intercalent entre l'alignement et les façades doivent être traitées en devant-de-porte végétalisé. Ces surfaces ne peuvent en aucun cas être aménagés en aire de stationnement et leurs seules surfaces minéralisées sont les accès strictement nécessaires aux portes d'entrée et aux garages souterrains ou non.

e) Zone de parc lié à un équipement public. Cette zone est le complément des zones constructibles d'équipements publics. Elle est destinée à la détente et à la pratique sportive de plein air au sein d'un cadre végétalisé. Elle peut comprendre une plaine de jeux et un espace de sport de plein air dans une proportion n'excédant pas 60 % de la superficie disponible. En dehors de cette superficie, l'aménagement privilégie la végétation naturelle.

f) Zone de parc public. La zone de parc public est aménagée en vue de concilier la vocation récréative d'espace vert public ou de jardin collectif et le maintien d'une gestion écologique. Les seules constructions admises sont celles qui répondent à la vocation et aux nécessités de l'entretien : abris, auvents, local d'entreposage etc. Les seules installations permanentes admises sont les structures de type bancs et jeux correspondant à la vocation récréative.

g) Zones de voirie publique. Les zones de voirie publique sont destinées à garantir l'accessibilité multimodale des parcelles riveraines, et notamment par les véhicules de secours. Elles sont aménagées en accord avec leur vocation et leur gabarit.

1.2. ARTICLE 2 : PASSAGE RESERVE AUX PIETONS ET AUX CYCLISTES.

Au sein de la zone de parc public, le passage des piétons et des cyclistes doit être garanti entre le bd Machtens et la rue de la Belle-au-Bois-Dormant, et ce suivant un tracé le plus direct possible entre la rue Van Wambeke et la rue des Bougainvilliers.

1.3. ARTICLE 3 : SERVITUDES DE MAINTIEN OU PLANTATION D'ARBRES DE PREMIÈRE GRANDEUR.

Cette servitude correspond à l'emprise minimale où les arbres de première grandeur existant sur le site doivent être préservés ou remplacés, et leur nombre augmenté si nécessaire, de manière à conserver un écran boisé entre le cœur de l'îlot et les immeubles du boulevard Machtens.



27/02/17

1.4. ARTICLE 4 : STATIONNEMENT EN VOIRIE ET ACCES DES GARAGES

Les accès des garages souterrains sont aménagés de façon à ne pas compromettre la viabilité des voiries proches. Dans le cas de la modification de la situation existant au moment de l'entrée en vigueur du présent Plan, une réduction du nombre d'accès aux garages souterrains doit être recherchée en suivant le principe directeur d'une entrée et d'une sortie, autant que possible groupées, par garage souterrain distinct.

Le stationnement des véhicules est partout interdit en intérieur d'îlot.

1.5. ARTICLE 5 : TRAITEMENT DES EAUX

§1er. Assainissement des eaux usées domestiques.

Sur la parcelle, l'évacuation des eaux sépare le réseau des eaux usées du réseau des eaux pluviales. Les « eaux grises » provenant des salles de bains et des cuisines sont traitées par une épuration locale. Les « eaux noires » provenant des toilettes sont évacuées vers l'égout public.

§2. Traitement des eaux de pluie

Tout volume principal dispose d'une citerne destinée à recueillir les eaux de pluies récoltées en toiture.

Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites par ordre de priorité vers :

1. pour les seules eaux de toiture, la citerne imposée à toute construction ;
2. une surface d'épandage ;
3. les noues drainantes ou les pertuis menant à celles-ci ;
4. le réseau d'égouttage.

De toute manière, les surfaces de sol imperméables disposent d'un procédé d'évacuation des eaux de ruissellement permettant l'infiltration dans le sol.

1.6. ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES VOLUMES BÂTIS

§1er. Zone et mode d'implantation

Les volumes bâtis habitables et non habitables s'implantent dans les zones constructibles figurant au plan des affectations, à savoir les zones d'habitation et les zones d'équipements publics ou de commerces et services. La limite extrême d'implantation des volumes bâtis est donc toujours le trait séparant une zone constructible d'une zone non constructible.

Le plan des affectations indique le taux d'emprise de la surface constructible dans les limites de certaines zones constructibles. Dans ce cas, le taux d'emprise s'applique à toute l'assiette constructible délimitée entre la façade avant et la limite arrière ou latérale des constructions.

Le cas échéant, les volumes bâtis s'implantent au départ du front de bâtisse obligatoire continu figurant au plan des affectations.



27/02/17

§2. Qualité architecturale des logements

Tous les logements autres que les studios de surface inférieure à 35 m² sont conçus soit en logement « traversant », étendu de la façade avant à la façade arrière, soit en logement d'angle.

1.7. ARTICLE 7 : NIVEAU DU SOL

Les volumes bâtis s'implantent dans le respect du niveau naturel du sol. Les seuls déblais admis sont ceux qui sont nécessaires au creusement des fondations et niveaux enterrés. Les remblais sont limités au terrassement indispensable des accès et abords directs des constructions, dans un étagement suivant sensiblement la pente du terrain.

1.8. ARTICLE 8 : GARAGES ET DEUX-ROUES

§1er. Garages collectifs

Les garages collectifs en sous-sol sont autorisés sous les zones constructibles ainsi que sous les zones de cours et jardins dans les limites d'une emprise maximum en sous-sol. Celle-ci est représentée sous forme d'un périmètre formé de triangles accolés. Aux endroits où les prescriptions graphiques du PPAS autorisent les garages sous la zone de parc public, il ne peut s'agir que d'une liaison entre les garages situés sous les volumes bâtis. Ladite liaison est alors un passage large au maximum de 3 m recouvert d'une couche de terre épaisse de 1 m au minimum.

§2. Garages individuels

Les seuls garages individuels admis sont ceux qui sont liés aux volumes bâtis existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PPAS.

§3. Emplacements réservés aux vélos

Dans les immeubles collectifs, les espaces communs doivent réserver un emplacement de stationnement vélo par 50 m² bruts de surface plancher de logement.

De manière à dissuader le vol, l'accès du lieu de stationnement des deux-roues doit pouvoir être réservé aux occupants de l'immeuble au moyen d'une porte ou grille verrouillée.

Dans les immeubles susceptibles de comporter des affectations autres que le logement, il doit être réservé un emplacement deux-roues par 100 m² bruts de surface plancher dédiée à ces autres affectations.



27/02/17

1.9. ARTICLE 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§1er Mesure de la hauteur

La hauteur de façade est prise au milieu de chaque façade. Cette hauteur est mesurée entre le niveau du sol au pied de la façade et l'intersection du plan principal de la façade avec le plan du versant de toiture ou du toit plat. Pour la commodité de la lecture, cette mesure est par la suite désignée comme « hauteur sous corniche ».

La façade prise comme référence de la mesure est la façade implantée à l'alignement ou en retrait de celui-ci. En intérieur d'îlot, la façade de référence est la façade la plus longue du volume bâti.

§2. Hauteur minimum et maximum.

La hauteur sous corniche de tout volume habitable ne peut être inférieure à 5 mètres.

La hauteur sous corniche maximum des volumes principaux est indiquée au plan des affectations pour chaque zone constructible, par un nombre inscrit dans un cercle, ce nombre représentant les niveaux pleins et incluant le rez-de-chaussée.

- Pour le calcul de la hauteur sous corniche des volumes principaux s'applique la clef suivante :
 - 2 niveaux = 7 m maximum ;
 - au-delà de 2 niveaux, chaque niveau plein = 3,10 m maximum.
- Au dessus du niveau de la corniche, il est admis :
 - soit un niveau habitable en retrait avec toiture plate ou à faible pente,
 - soit au maximum un niveau habitable complété par une mezzanine, en cas de toiture à versant(s) ou cintrée.
- La hauteur au faite d'un volume principal est l'addition de la hauteur sous corniche et de la hauteur de la toiture ou des étages en retrait telle que déductible de l'Art. 11., formes de toitures.

Les volumes secondaires ont une hauteur sous corniche moindre que celle des volumes principaux auxquels ils s'adossent.

La hauteur maximum au faite d'un volume annexe ou d'un abri de jardins en zone de cours et jardins n'excède pas 2,50 m.

1.10. ARTICLE 10 : ASPECT DES ÉLÉVATIONS

§1er. Règles générales

a) Les matériaux utilisés ont pour qualité première la qualité environnementale. La qualité environnementale est définie selon deux critères, la durabilité et l'empreinte écologique.

- La durabilité suppose que le matériau présente des qualités d'isolation thermique et de résistance à l'usure du temps permettant de limiter l'entretien.

27/02/17

- L'empreinte écologique exprime l'impact de la production, du transport, de la mise en œuvre et du recyclage du matériau en consommation d'eau et d'énergie, en production de pollutions potentielles des eaux, des sols et de l'air.
- b) Lorsqu'il est fait usage de bois, celui-ci est choisi dans une espèce cultivée dans l'Union Européenne portant de préférence le label PEFC ou certifié FSC.
- c) La structure et les élévations des abris de jardin en zone de cours et jardins sont réalisées en bois.

§2. Matériaux interdits

Sont en particulier interdits les matériaux repris ci-dessous.

- Les imitations de matériaux naturels.
- Les enduits non respirants.
- Les matériaux synthétiques tels polyester et polycarbonates.

§3. Terrasses et saillies en façades

Les balcons, oriels et terrasses sont admis aux étages du volume principal, en extension des locaux habitables. En façade avant, ces éléments ne peuvent déborder de plus de 1 m du plan de la façade lorsque celle-ci est implantée à l'alignement.

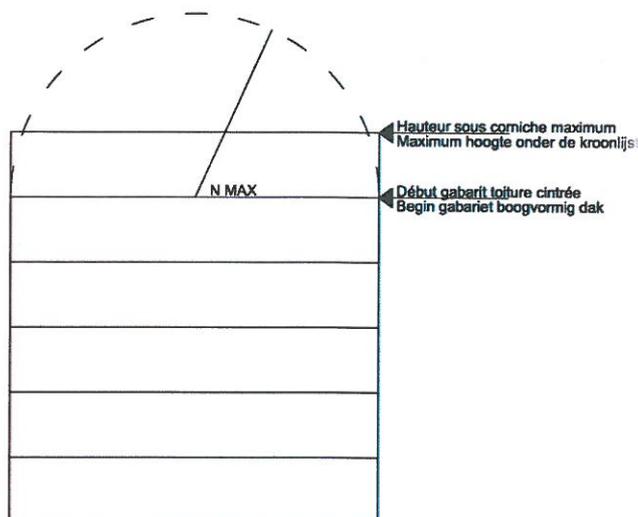
1.11. ARTICLE 11 : FORMES DE TOITURES

- a) Les formes de toiture sont libres. Cependant, les types de toiture doivent être identiques au sein de chaque zone d'habitat du plan des affectations, en particulier la pente des versants de toiture.
- b) dans le cas des toitures à double versant, nonobstant l'application de l'alinéa a) précédent, la pente des versants est de :
 - maximum 40° pour chacun des deux versants couvrant un volume principal étendu sur 12 m ou moins à partir de la façade avant ;
 - maximum 35° pour chacun des deux versants couvrant un volume principal étendu sur plus de 12 m à partir de la façade.
- c) Le ou les versant(s) de la toiture d'un étage en retrait ont une pente maximum de 30°.
- d) Les étages en retrait restent toujours inscrits à l'intérieur du gabarit d'une toiture à double versant virtuelle dont l'inclinaison des pans serait à 45°, ceux-ci étant parallèles au mur gouttereau de l'édifice et débutant à la hauteur à la corniche. Tous les étages techniques doivent également être inscrits dans ce gabarit.

27/02/17

e) Les toitures cintrées sont admises à condition

- que leur profil soit inscrit au maximum dans un demi-cercle ;
- qu'elles se fondent sur une corniche située un niveau plus bas que le nombre maximum autorisé de niveaux pleins.



f) Dans le cas des toitures en Mansart, les brisis ont une pente comprise entre 70° et 80° et les terrassons une pente comprise entre 5° et 25°.

Pour les abris de jardin autorisés en zone de cours et jardins, les formes de toiture admises sont les toitures à simple ou double versant, de pentes comprises entre 15° et 35°.

1.12. ARTICLE 12 : TRAITEMENT DES TOITURES ET MATÉRIAUX DE TOITURE

§1er. Règles générales

Les matériaux de couverture sont autorisés conformément aux dispositions des matériaux d'élévation, à l'Art. 10. §1er. Les matériaux interdits le sont conformément à l'Art. 10. §2.

§2. Obligation de toitures vertes

La couverture végétale de type toiture verte extensive est obligatoire pour les toitures plates des volumes ne comportant pas plus de 4 niveaux sous la corniche, sauf pour la partie limitée de celle-ci qui peut être aménagée en terrasse accessible. Toute toiture de pente inférieure à 15° est considérée comme toiture plate, à l'exception des terrassons de toitures en Mansart.

27/02/17

§3. Abris de jardins

Pour les abris de jardin, les matériaux de couverture sont l'ardoise naturelle, les bardeaux de bois et la couverture végétale.

§4. Capteurs solaires

Les capteurs solaires et photovoltaïques sont intégrés dans la toiture. Leur inclinaison est telle qu'ils s'inscrivent très exactement dans la pente du versant de toiture auquel ils s'intègrent. Les capteurs disposés sur une toiture plate sont inclinés librement, à condition de ne pas être visibles de l'espace public.

§5. Lucarnes et fenêtres de toiture

Les lucarnes et fenêtres de toitures doivent être disposées dans la moitié inférieure du versant de toiture.

Les fenêtres de toiture sont posées en encastré. Leurs dimensions dans les pans de toiture surmontant les façades avant n'excèdent pas 140 x 140 cm et sont de ton sombre. Ces éléments cumulés ne peuvent représenter plus de la moitié du développement de chaque toiture. Un dépassement local des mesures et quantités de lucarnes peut être admis afin d'atteindre la norme d'éclairément des locaux du RRU.

1.13. ARTICLE 13 : MENUISERIES

Les matériaux admis pour les châssis et autres menuiseries sont :

- le bois peint, naturel ou lasuré soit d'essence européenne portant de préférence le label PEFC, soit certifié FSC ;
- l'acier ;
- l'aluminium laqué

Le PVC est proscrit pour les châssis et toutes autres menuiseries.

La vitrerie est réalisée en verre clair transparent non teinté et non réfléchissant.

1.14. ARTICLE 14. : CLOTURES

§1er. Matériaux interdits

Pour toute clôture, le PVC est interdit.

§2. Clôtures en zone de recul ou à l'alignement

Les clôtures établies sur l'alignement ou le long des limites mitoyennes en zones de recul consistent en une haie taillée d'une hauteur maximum de 1 m, composée d'une ou plusieurs essences européennes marcescentes. Ces haies peuvent être doublées d'un treillis métallique de même hauteur posé du côté intérieur de la propriété clôturée.



27/02/17

§3. Clôtures entre cours et jardins

Les clôtures établies en intérieur d'îlot dans la zone de cours et jardins entre les parcelles sont constituées d'une haie d'essences européennes marcescentes taillée d'une hauteur maximum de 2 mètres. Elles peuvent être doublées d'un treillis métallique de même hauteur. Un mur mitoyen de hauteur équivalente peut également être édifié dans la profondeur d'une terrasse réalisée au rez-de-chaussée en conformité avec l'Art. 15. §2. suivant.

1.15. ARTICLE 15. : TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

§1er. Généralités

Dans toutes les surfaces qui peuvent être végétalisées, l'emploi d'espèces végétales à feuillage marcescent est requis pour la majorité des arbres de toutes dimensions, tels érables, hêtres, chênes etc. Des espèces à feuillage permanent peuvent être utilisées en complément, tel les variétés de cèdres ou les lauriers.

Les arbres de première et deuxième grandeurs existant sur le site doivent être maintenus lorsque leur abattage n'est pas justifié par l'implantation d'un volume neuf ou d'un aménagement sportif.

Tous les espaces verts, soit publics, soit privés, sont susceptibles de comporter les dispositifs et installations techniques visant à une amélioration de l'environnement tels compostage particulier et noues drainantes.

§2. Zones de cours et jardins

Les zones de cours et jardins sont aménagées en pleine terre, à l'exception de l'emprise admise des niveaux en sous-sol débordant de l'emprise des constructions hors-sol. Si elle n'est pas couverte par une terrasse, l'emprise débordante de ces niveaux en sous-sol est obligatoirement recouverte d'une couche de terre arable épaisse de 0,60 m au minimum.

La minéralisation des zones de cours et jardins est limitée à l'emprise des cheminements piétons et accès carrossables strictement nécessaires. Le revêtement des cheminements piétons est obligatoirement fait de matériaux perméables. Cependant, les terrasses pavées ou surfaces empierrées peuvent être admises en relation avec les pièces de séjour et sur une profondeur de 3 m maximum à partir de la façade, à condition de ne pas représenter plus de 20 m² par rez-de-chaussée d'entité de logement autonome.

§3. Zone de parc public

Ces zones sont gérées en accord avec leur vocation récréative et écologique, dans un aménagement où la composante végétale est dominante et où la conservation des arbres de première grandeur est prioritaire. Les dispositifs d'infiltration, de retenue et d'évaporation des eaux de pluie peuvent être intégrés dans la gestion. En termes de chemins et voiries, elles ne peuvent comporter que des cheminements piétons réalisés en matériaux perméables ainsi que les cheminements stabilisés strictement nécessaires à l'accès d'engins d'entretien et d'aménagement. Des équipements de loisir de plein air destinés aux enfants et adolescents peuvent être intégrés dans cette zone, pour autant que la valeur écologique ne soit pas mise en péril.

27/02/17

§4. Zone de parc lié à un équipement public

Ces zones sont gérées en accord avec leur vocation récréative au moyen d'un aménagement où la composante végétale est dominante et où la conservation des arbres de première grandeur est prioritaire. Les dispositifs d'infiltration, de retenue et d'évaporation des eaux de pluie peuvent être intégrés dans la gestion. Les surfaces dédiées au sport de plein air sont des terrains de jeux engazonnés. En termes de chemins et voiries, elles ne peuvent comporter que des cheminements piétons réalisés en matériaux perméables ainsi que les cheminements stabilisés strictement nécessaires à l'accès d'engins d'entretien et d'aménagement. Les seules constructions admises sont celles qui répondent à la vocation et aux nécessités de l'entretien : abris, auvents, local d'entreposage etc. Les seules installations permanentes admises sont les structures sportives légères, les bancs et les jeux correspondant à la vocation récréative.

1.16. ARTICLE 16. : APAISEMENT DES INTERIEURS D'ÎLOT

Sont proscrits tous les appareils et exutoires qui génèrent un bruit de soufflerie ou une vibration continue dans les espaces où s'ouvrent les chambres à coucher et si possible les pièces de séjour :

- appareils de climatisation;
- souffleries ;
- transformateurs électriques.

1.17. ARTICLE 17. : DISPOSITIFS DE PUBLICITES ET ENSEIGNES

Le placement de tout dispositif de publicité est interdit.

Le placement des enseignes à l'intérieur du périmètre du présent PPAS est régi par les dispositions du Règlement régional d'urbanisme.

1.18. ARTICLE 18. : VOIES PIETONNES ET CYCLABLES

Les voies réservées aux piétons situées dans les zones d'espaces verts, les zones de cours et jardins et les zones de recul répondent aux caractéristiques suivantes :

- La largeur n'excède pas 3 mètres ;
- Les chemins principaux peuvent être minéralisés au moyen d'un empierrement perméable ;
- Les sentiers sont recouverts de matériaux naturels accordés à la vocation du site, tel tapis d'écorce.

La continuité du passage entre la rue de la Belle au Bois Dormant et le Bd Machtens peut être matérialisée par une bande roulable large de 3 mètres au maximum et minéralisée par un matériau lisse.

2. GLOSSAIRE GENERAL

Acrotère : mur continuant une façade au dessus de l'intersection entre le plan de la toiture et celui de la façade.

Alignement : Limite séparative du domaine public de la voirie et des propriétés riveraines.

Antenne : Dispositif destiné à l'émission ou la réception d'ondes radioélectriques.

Arbre :

- de première grandeur : dont la hauteur à maturité dépasse 20 mètres ;
- de deuxième grandeur : dont la hauteur à maturité est comprise entre 10 et 20 mètres ;
- de troisième grandeur : dont la hauteur à maturité est comprise entre 3 et 10 mètres.

Auvent : abri fixe protégeant de la pluie ou du soleil.

Baie : Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour créer une porte ou une fenêtre.

Balcon : Plate-forme en saillie sur une façade, devant une ou plusieurs baies, fermée par un garde-corps.

Brisis : Partie inférieure en pente raide d'un versant de toiture à la Mansart.

Corniche : Couronnement d'un édifice, en saillie sur le plan de la façade, destiné à la protection de celle-ci contre les intempéries et sur lequel sont généralement établis les chéneaux.

Devant-de-porte : aire non bâtie d'une propriété intercalée entre la façade tournée vers la rue et l'alignement ou entre la façade qui longe une voirie privée et celle-ci. Lorsque la zone de cours et jardins est continue de l'alignement à l'arrière de la parcelle, l'aire de devant-de-porte est l'espace compris entre l'alignement et le plan des façades à rue des volumes principaux et secondaires.

Dispositif de publicité : les définitions des termes « dispositif » et « publicité » sont celles du RRU, Art. 2.

Enseigne : la définition est celle du RRU, Art.2.

Emplacement de stationnement : Surface destinée au stationnement de véhicules automoteurs et de cycles.

Faîte : Ligne qui joint les points les plus élevés à l'intersection de deux versants de toiture, point le plus élevé d'un bâtiment, sauf cheminées, tourelles et autres structures en saillie locale de la toiture.

Front bâti : Plan vertical marquant l'implantation de la façade du bâtiment faisant face à la voie publique ou privée carrossable.

Garde-corps : Dispositif plein ou ajouré destiné à servir d'appui et à prévenir la chute lorsqu'il existe une dénivellation prononcée : balustrade, barre d'appui, parapet, rambarde, etc.

Hauteur de façade ou hauteur à la corniche : Lorsque la hauteur de façade ou hauteur à la corniche est utilisée dans les prescriptions, il y a lieu de toujours comprendre par ces termes

27/02/17

- la hauteur de l'intersection entre le plan de la façade et le plan du versant de toiture
OU
- la hauteur de l'intersection entre le plan de la façade et soit la toiture plate dépourvue d'acrotère, soit le sommet de l'acrotère couronnant la toiture plate.

Ilot : Ensemble des terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication ou par des limites naturelles.

Intérieur d'ilot : Ensemble des espaces au-delà de la profondeur bâtie admise dans l'emprise prédominante de construction.

Logement : Ensemble de locaux ayant été conçu pour l'habitation ou la résidence d'un ménage.

Lucarne : Ouvrage construit en saillie sur un versant de toiture et permettant d'éclairer et d'aérer l'espace ménagé sous le comble.

Marquise : Auvent.

Niveau : Espace compris entre deux planchers ou entre un plancher et une toiture.

Oriel : Fenêtre ou construction vitrée en saillie sur le nu d'un mur de façade.

Parcelle : Portion de terrain constituant une unité foncière.

Pente de toiture : Inclinaison d'un pan de toiture, exprimée par l'angle aigu entre le plan du versant et le plan horizontal.

Recul : zone de recul : aire libre de constructions située entre l'alignement et le front bâti.

Rez-de-chaussée : Niveau correspondant approximativement au niveau de la voirie.

Saillie : Ouvrage dépassant le nu de la façade d'un bâtiment ou d'une construction.

Soubassement : Partie inférieure d'une construction, généralement exprimée visuellement comme assiette de la façade en partie inférieure du rez-de-chaussée.

Toiture mansardée, ou toiture en Mansart : Toit qui présente deux pans d'inclinaisons différentes sur un même versant, séparés par une arête saillante.

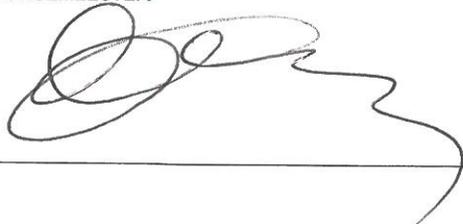
- **Brisis** : Partie inférieure en pente raide d'un versant de toiture à la Mansart.
- **Terrasson** : Partie peu inclinée d'une toiture. Dans un versant de toiture en Mansart, le terrasson est la partie supérieure en pente douce.

Toiture verte :

- intensive : toiture conçue pour une couverture par végétaux à enracinement profond allant des herbacées aux arbustes, voire aux arbres de troisième grandeur ;
- extensive : toiture conçue pour une couverture par végétaux à enracinement superficiel tels mousses, sedums et herbacées.

Véranda : Pièce ou galerie vitrée accolée à un bâtiment.



<p>VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU <i>22/6/2016</i></p> <p>PAR LE CONSEIL COMMUNAL</p> <p>LE SECRETAIRE DE SECRETARIS</p> <p><i>Le Secrétaire Adjoint,</i>  Gilbert Hildgen</p>	<p>GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN <i>22/6/2016</i></p> <p>NAMENS DE GEMEENTERAAD</p> <p>LE BOURGMESTRE DE BURGEMEESTER</p> 
<p>APPROUVE PAR ARRETE DU G.R.B.C. DU.....</p> <p>GOEDGEKEURD DOOR BESLUIT VAN DE B.H.R. VAN.....</p>	

<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du</p> <p>Certifié conforme,</p>	<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van</p> <p>Voor eensluidend afschrift,</p>
 Christophe SOIL Directeur général - Directeur - generaal	

