

**Région de Bruxelles-Capitale
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**

Plan Particulier d'Affectation du sol n°15 « Gazomètre »

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

04/06/2014

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION (SANS VALEUR REGLEMENTAIRE)	3
2. PRESCRIPTIONS GENERALES ADMINISTRATIVES	4
2.1 HIERARCHIE DES PRESCRIPTIONS	4
2.2 CLAUSE DE SAUVEGARDE : AFFECTATIONS	4
2.3 CLAUSE DE SAUVEGARDE : IMPLANTATIONS ET GABARITS.....	5
2.4 PARCELLAIRE	5
2.5 CHARGES D'URBANISME.....	5
2.6 GLOSSAIRE	5
3. PRESCRIPTIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	6
3.1 BON AMENAGEMENT DES LIEUX - ESTHETIQUE - INTEGRATION.....	6
3.2 GESTION DE L'EAU	6
3.3 CABINES HAUTE TENSION ET DE DETENTE-GAZ	6
3.4 LOCAUX PERMETTANT D'ENTREPOSER LES ORDURES MENAGERES	6
4. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : AFFECTATIONS DES ZONES BATISSABLES A TITRE PRINCIPAL	7
4.1 ZONE D'HABITAT	7
4.2 ZONE D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC.....	7
4.3 ZONE MIXTE.	8
4.4 ZONE A ENJEUX PATRIMONIAUX	9
4.5 LISERE COMMERCIAL	10
4.6 ZONE DE CONSTRUCTIONS ENTERREES.....	10
4.7 PERMIS DE LOTIR.....	10
5. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : AFFECTATIONS DES AUTRES ZONES	11
5.1 ZONE DE REcul.....	11
5.2 ZONE D'ACCES	11
5.3 ZONE DE VOIRIES PUBLIQUES EXISTANTE ET ZONE DE VOIRIES PUBLIQUE NOUVELLES	11
5.4 ZONE DE COURS ET JARDINS	12
5.5 ZONE DE PARC PUBLIC	13
5.6 PASSAGE POUR LES MODES DOUX	14
6. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS	15
6.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL	15
6.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL	15
6.3 DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS.....	16
6.4 DIVERS	17
6.5 ZONE A ENJEUX PATRIMONIAUX	18
6.6 ZONE DE COHERENCE ARCHITECTURALE	18
6.7 ZONE DEGAGEMENT VISUEL	18
7. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DES ABORDS, DIVERS	20
7.1 FAÇADES	20
7.2 TOITURES	20
7.3 MITOYENS EN ATTENTE	21
7.4 DIVERS	21
7.5 ABORDS.....	21
7.6 ZONE DE COHERENCE ARCHITECTURALE	21
8. ANNEXE : REPERTOIRE D'ESSENCES	22

Relations avec les prescriptions générales du PRAS¹

Le présent PPAS complète et précise le PRAS qui s'applique simultanément au présent PPAS notamment en matière de prescriptions générales. Nous attirons l'attention sur les prescriptions suivantes :

Gestion des bureaux et des activités de production de biens immatériels

La prescription générale 0.14 du PRAS limite, dans le périmètre du présent PPAS, la superficie de planchers des bureaux et des activités de production de biens immatériels, au nombre de m² indiqué, par maille, sur la carte des soldes de bureaux admissibles et prévoit des exceptions au principe du respect de cette carte. Le solde est amené à fluctuer dans le temps. Un solde insuffisant ou négatif peut limiter les possibilités prévues dans les présentes prescriptions.

Protection du logement

La prescription 0.12 du PRAS conditionne la modification ou la démolition d'un logement à certaines conditions. Ces dernières peuvent limiter les possibilités prévues dans les présentes prescriptions.

Implantation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

La prescription 0.12 du PRAS rend autorisable l'implantation d'équipement d'intérêt collectif ou de service public dans la quasi totalité des zones moyennant deux conditions.

2. PRESCRIPTIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

2.1 Hiérarchie des prescriptions

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

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

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du présent PPAS pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

2.2 Clause de sauvegarde : affectations

Sans préjudice aux prescriptions générales du PRAS :

- les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du présent PPAS ne peuvent faire l'objet que de travaux confortatifs ;

¹ PRAS : Plan Régional d'Affectation du Sol

- en cas de destruction suite à un cas de force majeure, ils ne peuvent faire l'objet d'une reconstruction qu'aux conditions des permis octroyés ou des prescriptions réglementaires en vigueur.

2.3 Clause de sauvegarde : implantations et gabarits

Sans préjudice aux prescriptions générales du PRAS :

- les constructions existantes dont le gabarit ou l'implantation ne sont pas conformes aux prescriptions du présent PPAS et qui sont couverts par un permis de bâtir ou d'urbanisme ne peuvent faire l'objet que de travaux confortatifs ;
- en cas de destruction suite à un cas de force majeure, ils ne peuvent faire l'objet d'une reconstruction qu'aux conditions des permis octroyés ou des prescriptions réglementaires en vigueur.

2.4 Parcellaire

Le parcellaire et les numéros de police représentés sur les plans du présent PPAS font foi pour l'interprétation des présentes prescriptions.

2.5 Charges d'urbanisme

La délivrance de permis d'urbanisme et de permis de lotir peut être subordonnée à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'instruction des demandes de permis.

2.6 Glossaire

Les termes du présent PPAS s'entendent au sens du glossaire du PRAS (A.G. 03/05/2001²) et au sens du RRU (A.G. 21/11/2006).

Toiture verdurisée : toiture recouverte de végétation et des couches nécessaires au développement de celle-ci (drainage, substrat...).

Travaux confortatifs

Travaux d'entretien, de rénovation légère ou lourde, exploitant l'implantation et le volume existants dans le but d'améliorer les conditions de séjour et/ou de changer la destination.

² Modifié partiellement (A.G. 02/05/2013)

3. PRESCRIPTIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

3.1 Bon aménagement des lieux - Esthétique - Intégration

La nature de toutes les activités est compatible avec l'habitation.

3.2 Gestion de l'eau

La présente prescription s'applique sans préjudice à d'autres réglementations en vigueur au moment de l'octroi du permis.

Citerne à usage domestique

Chaque construction neuve comprend une citerne d'eau de pluie à des fins d'utilisation domestique (par exemple : arrosage jardin, entretien construction, nettoyage véhicule, nettoyage trottoir...). Pour les maisons unifamiliales et les immeubles à appartements, la citerne d'eau de pluie est imposée aux constructions existantes dans les cas suivants si les conditions techniques et locales le permettent :

- en cas d'extensions qui touchent à la structure du bâtiment, notamment la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire.
- en cas de rénovation nécessitant un permis d'urbanisme.

Citerne de rétention (bassin d'orage)

Conformément aux règlements en vigueur.

3.3 Cabines haute tension et de détente-gaz

Les cabines haute tension et de détente gaz sont intégrées au bâti ou enterrées.

3.4 Locaux permettant d'entreposer les ordures ménagères

Les locaux permettant d'entreposer les ordures ménagères sont fermés, ventilés, aménagés de sorte qu'aucune faune indésirable ne puisse y accéder et de sorte qu'ils ne génèrent aucune nuisance pour les logements voisins. Ils sont facilement accessibles depuis la voirie publique principale. Ils sont correctement dimensionnés en fonction des caractéristiques du bâtiment dont ils font partie (nombre de logements, superficie et spécificité d'éventuelles autres affectations...).

4. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : AFFECTATIONS DES ZONES BATISSABLES A TITRE PRINCIPAL

4.1 Zone d'habitat

Affectation principale

Ces zones sont affectées au logement.

Affectations secondaires

Les constructions peuvent accueillir une affectation secondaire de bureaux³ ou de locaux affectés à l'activité de professions libérales médicales et paramédicales si les deux conditions suivantes sont remplies :

- l'affectation secondaire est située au rez-de-chaussée,
- la superficie de plancher d'affectation secondaire par immeuble est limitée à 150 m².

Les équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisés. Dans la zone notée E au plan des affectations, au moins 75% du rez-de-chaussée est occupée par des équipements.

Le solde des surfaces non construites dans la zone est aménagé d'après les prescriptions des « zones de cours et jardins » ou des « zones de recul » (pour ces dernières, selon la disposition des lieux et si un accès aux constructions est nécessaire). Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse principale constructible.

4.2 Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

Certaines « zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public » sont différenciées par des lettres sur le plan des affectations.

Affectation principale

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements qui en sont le complément usuel et l'accessoire.

Le solde des surfaces non construites dans la zone est aménagé d'après les prescriptions des « zones de cours et jardins ». Des emplacements de parcage à l'air libre y toutefois sont autorisés mais toute nouvelle construction sur le site ou restructuration du site prévoit des emplacements de parcage en sous-sol de manière respectivement à réduire ou à supprimer les emplacements de parcage à l'air libre.

Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse principale constructible.

³ A titre explicatif et indicatif : au sens du glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol : les bureaux comprennent, notamment, les professions libérales non médicales.

4.3 Zone mixte.

4.3.1 Zone mixte

Ces zones sont affectées :

- Au logement (uniquement dans le bâti principal à rue).
- À des équipements d'intérêt collectif ou de service public de quartier,
- À des activités productives à l'exception des activités industrielles,
- À des bureaux.
- A des commerces et des commerces de gros.

Les affectations respectent les conditions suivantes :

- Respecter les limites de superficies décrites au point 4.4.2.
- Les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux activités (autres que le logement).
- Les commerces sont implantés au rez-de-chaussée des immeubles. Ils peuvent s'étendre au premier étage lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité.

Les box de garage à l'air libre sont interdits.

4.3.2 Limites de superficies de planchers

La superficie de planchers affectée aux bureaux ne peut dépasser 1.000 m² par immeuble.

La superficie de planchers affectée aux activités productives ne peut dépasser 1.500 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée aux conditions suivantes :

- L'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économique ;
- Les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
- Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de planchers affectée à des activités productives ne peut toutefois dépasser 5.000 m² par immeuble.

La superficie de planchers affectée à des équipements d'intérêt collectif ou de service public ne peut dépasser 1.500 m² par immeuble.

Les commerces et les commerces de gros sont limités à 5.000 m² par immeuble.

4.3.3 Aménagement des zones non bâties

Les dépôts à l'air libre sont interdits qu'il s'agisse de matériaux en vrac, de produits semi-finis ou de produits finis.

Le parcage de tout véhicule automobile (y compris les deux-roues motorisés) à l'air libre y est interdit.

A défaut d'être utilisées par une entreprise, les zones restant non bâties sont aménagées selon la prescription des « zones de cours et jardin ». Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse constructible.

4.3.4 Divers

Les aires de livraisons sont intégrées aux constructions de manière à limiter les nuisances sonores, visuelles, olfactives... vis-à-vis des logements de l'îlot concerné.

4.4 Zone à enjeux patrimoniaux

La zone à enjeux patrimoniaux concerne deux parcelles ayant fait l'objet d'un arrêté de classement (A.R. du 08/08/1988). Dans ce cadre, il est rappelé que les présentes prescriptions, et notamment les superficies de planchers maximales, s'appliquent sans préjudice des conditions particulières pouvant être imposées dans le cadre d'un permis d'urbanisme (dit « unique ») notamment en vue de préserver le patrimoine.

4.4.1 Affectation

Les affectations prévues sont variées afin de permettre et de faciliter un redéveloppement du site dans le respect des enjeux patrimoniaux. Cette zone est affectée à l'une ou à plusieurs des affectations suivantes :

- Au logement.
- À des équipements d'intérêt collectif ou de service public,
- À des activités productives à l'exception des activités industrielles,
- À des bureaux,
- A des commerces, à des grands commerces spécialisés, à des commerces de gros,
- A des établissements hôteliers.

4.4.2 Limites de superficies de planchers

La superficie de planchers est limitée à 15.000 m² dans la zone.

La superficie de planchers des commerces ainsi que des commerces de gros est limitée à 5.000 m² dans la zone.

La capacité des établissements hôteliers ne dépasse pas 300 chambres dans la zone.

4.4.3 Aménagement des zones non bâties

Le solde des surfaces non construites dans la zone est aménagé d'après les prescriptions des « zones de cours et jardins » ou des « zones de recul » (pour ces dernières, selon la disposition des lieux et si un accès aux constructions est nécessaire) ; toutefois, ces prescriptions ne peuvent s'appliquer que sans préjudice eux enjeux patrimoniaux et sans préjudice aux éventuelles mesures à prendre dans le cadre de l'ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués.

4.5 Liseré commercial

Affectation principale

L'affectation principale est celle de la zone le long de laquelle est tracé le liseré sur le plan des affectations.

Affectations secondaires

Dans ces zones, peuvent être implantés :

- des commerces à l'exception des restaurants, des snack, des friteries, des débit de boissons, des cafés ou tout autre commerce où il y a possibilité de consommer sur place, boissons, ou nourriture, des boîtes de nuit, des dancings, des salles de jeux, des luna-parks, des salles de fêtes et de spectacle, des vidéothèques, des cinémas, des salles pour spectacles de charme, des commerces de nuit, des peepshows, des sex-shop, des carrées, des clubs privés, des wasserettes, des stations service, des commerces relatifs aux véhicules motorisés, des commerces de type phone-shop (à savoir, un commerce de service, fournissant, à titre principal, l'accès aux outils de télécommunication tels que téléphonie et internet).
- des petits équipements d'intérêt collectif ou de service public de quartier,
- des locaux pour professions libérales médicales ou paramédicales,
- des bureaux.

Les affectations secondaires respectent les conditions suivantes:

- Être implantées au rez-de-chaussée ; une activité implantée au rez peut toutefois s'étendre au premier étage.
- Être compatible avec l'habitation.
- Préserver la continuité du logement.
- La superficie de plancher d'affectation secondaire par immeuble est limitée à 150m².

4.6 Zone de constructions enterrées

Cette zone en surimpression permet l'établissement de constructions enterrées. Ces dernières ne peuvent en aucun cas et d'aucune sorte compromettre la réalisation des prescriptions de la zone sous laquelle elles se trouvent.

Le plan d'affectation indique les fronts où les accès aux parkings souterrains ne sont pas autorisés.

4.7 Permis de lotir

Cette zone concerne un permis de lotir non périmable.

5. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : AFFECTATIONS DES AUTRES ZONES

5.1 Zone de recul

La « zone de recul » est aménagée en jardin(et) ; elle est plantée en pleine terre sauf là où une « zone de constructions enterrées » est prévue au plan des affectations. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires :

- au « passage pour modes doux » lorsqu'il est prévu au plan des affectations,
- à l'entrée de l'immeuble tel que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Elle ne peut être utilisée en espace de stationnement. Elle ne peut être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrées et de garages.

La « zone de recul » est régulièrement entretenue.

5.2 Zone d'accès

La « zone d'accès » comprend les aménagements nécessaires pour assurer l'accès aux constructions pour les véhicules de secours, d'entretien et de déménagement ainsi que des éventuels aménagements de détente ; ces aménagements sont réduits au strict nécessaire.

Les aménagements respectent les aspects suivants:

- Ils assurent confort et la sécurité des piétons.
- Ils visent à modérer la circulation des véhicules.
- Ils ne comprennent pas de clôtures au sein des « zones d'accès ». Ils peuvent comprendre des clôtures avec la « zone de parc public » ; la clôture est alors constituée de murets de briques d'une hauteur maximale de 70 cm. Des clôtures peuvent être érigées avec les « zones de cours et jardins » et les « zones de recul ».

Les parties non aménagées pour assurer ces accès répondent aux prescriptions des « zones de parc public ».

La « zone d'accès » contiguë à la « zone de parc public » est grevée d'une servitude privée mutuelle de passage entre les différentes parcelles concernées par chaque « zone d'accès ». Cette servitude concerne le passage des véhicules de secours, d'entretien et de déménagement.

La « zone d'accès » est grevée d'une servitude permanente publique de passage pour les piétons et les cyclistes.

5.3 Zone de voiries publiques existante et zone de voiries publique nouvelles

Domaine de la voirie publique.

Les nouvelles voiries sont aménagées en zone 30 ou en voirie résidentielle.

Les travaux d'aménagement de la voirie respectent les aspects suivants par rapport à la situation existante à ce jour:

- améliorer le confort et la sécurité des piétons,

- modérer la circulation automobile.

L'ensemble des aménagements concourt à la réalisation du maillage vert régional.

5.4 Zone de cours et jardins

Ces zones sont destinées principalement à être aménagées (et régulièrement entretenues) en zones de verdure⁴ et de loisirs compatibles avec le logement environnant⁵, ainsi qu'aux constructions secondaires suivantes (à titre d'exception et sans préjudice à la destination principale) :

- Des constructions enterrées prévues dans les « zones de constructions enterrées » ainsi que les citernes d'eau de pluie.
- Des installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels que bancs, balançoires, statues ou autres éléments d'agrément ou de décoration.
- Les abris de jardins conformes à la législation en vigueur, à raison d'un abri par jardin.

Y sont également autorisées des terrasses de superficie restreinte.

Le jardin comporte une superficie perméable au moins égale à 50% de sa surface. Pour ce calcul, on tient compte de la superficie non bâtie hors sol de la zone de bâtisse à titre principal. Les surfaces vertes sont constituées à plus de 50% d'arbres et de buissons ; les espèces plantées sont exclusivement indigènes. Ceci afin de participer au maillage vert en favorisant la migration des végétaux et animaux.

Le parcage de tout véhicule automobile (y compris les deux-roues motorisés) à l'air libre y est interdit.

Chaque parcelle comprend au moins un arbre à haute tige par tranche complète⁶ de 100 m² de superficie de terrain incluse dans une « zone de cours et jardins ». Les espèces invasives au sens de l'ordonnance relative à la conservation de la nature sont interdites. Les systèmes de réinfiltration dans le sol d'eaux pluviales provenant des toitures ou des jardins ainsi que les citernes de rétention et d'usage enterrées sont autorisés en « zone de cours et jardins ». Lorsqu'ils sont prévus, ces dispositifs sont localisés et décrits dans les demandes de permis d'urbanisme ou de lotir.

Constructions et aménagements existants non conformes

Les constructions existantes dont la destination et/ou la volumétrie indiquées dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concerne ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas à la présente prescription des « zones de cours et jardins » (notamment les garages) peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation ou de démolition-reconstruction aux conditions suivantes :

- Aucun accroissement de volume ou de superficie de planchers n'est admis.
- La toiture est verdurisée. La végétation est entretenue régulièrement ; les essences sont choisies de manière à conserver une verdurisation tout au long de l'année.

Les constructions existantes dont la volumétrie et/ou l'utilisation ne font pas l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme⁷ sont transformées de manière à se conformer strictement à la réglementation en vigueur.

⁴ Visant au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

⁵ Dans la mesure du possible ces zones restent accessibles aux habitants d'au moins un logement situé sur le même bien notamment lorsqu'une autre affectation que le logement est implantée au rez.

⁶ Par exemple : 76 m² => 0 tranche complète de 100 m² => 0 arbre imposé; 101 m² => 1 tranche complète de 100 m² => 1 arbre imposé.

Les emplacements de stationnement à l'air libre existants indiqués précisément dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'existence est licite peuvent subsister aux conditions suivantes (sans préjudice aux conditions dudit permis) :

- Aucun accroissement de superficie n'est admis.
- A l'occasion du renouvellement du revêtement de sol, des dalles-gazon (ou un produit similaire) sont utilisées.
- A l'occasion d'une demande de permis, des dalles-gazon (ou un produit similaire) sont imposées.

Les éventuelles aires d'accès aux emplacements de stationnement sont réduites au minimum nécessaire ; elles sont réalisées en matériaux perméables de type dalles gazon (ou un produit similaire).

Clôtures entre jardins et dans les « zones de cours et jardins »

Les clôtures entre jardins et dans les « zones de cours et jardins » sont composées de haies vives d'essences indigènes ou d'essences ayant été utilisées depuis la seconde moitié du XXème siècle dans la région (voir liste en annexe). La haie est éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur maximale de la haie est de 1,80 mètre ; la haie est plus haute que le grillage.

La construction d'un mur mitoyen est autorisée sur une profondeur maximale de 2,00 mètres à partir de la façade arrière de la construction la plus profonde des deux concernées par ledit mur ; la hauteur maximale de ce mur est de 2,50 mètres.

La haie peut être doublée de panneaux de bois opaques (pleins, tressés...) de bonne tenue sur une profondeur maximale de 2 mètres à partir de la façade arrière de la construction la plus profonde des deux concernées par la clôture. La hauteur maximale est de 1,80 mètre. Ces panneaux sont disposés de manière à ne pas nuire à la bonne tenue de la haie.

Des jardins mitoyens peuvent ne pas être clôturés moyennant accord entre propriétaires de ces jardins.

5.5 Zone de parc public

Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eaux et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Les potagers sont autorisés. Seuls les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones sont autorisés.

Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité.

Des passages pour véhicules de secours peuvent y être implantés dans la mesure où leur superficie est réduite au strict nécessaire.

Dans la zone hachurée mentionnée « Zone d'accès dans le parc » au plan des affectations, un passage pour véhicule et piétons peut être aménagé dans la mesure où il est intégré

⁷ Et nécessitant un tel permis conformément au COBAT et ses arrêtés d'applications.

dans la « zone de parc public » et dans la mesure où la fonction de cette dernière prédomine.

5.6 Passage pour les modes doux

Le plan des affectations indique un « Passage pour modes doux » au moyen d'une double flèche. A cet endroit est aménagé un chemin pour piétons et cyclistes qui répond aux caractéristiques suivantes :

- Il est accessible au public. L'accès au public y reste constamment assuré.
- Il est accessible au PMR.
- La largeur libre praticable du chemin est au moins de 1,80 mètre.
- Il est régulièrement entretenu.

En cas de pose d'éclairage, ce dernier est disposé de manière à minimiser au maximum les éventuelles gênes pour les habitations riveraines (disposition et hauteur des luminaires, type et intensité de lumière...).

L'implantation précise du chemin peut être adaptée de 10 mètres au plus par rapport au dessin de la double flèche sur le plan des affectations.

En « zone à enjeux patrimoniaux », les passages pour modes doux sont réalisés sans préjudice aux enjeux patrimoniaux.

6. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales s'appliquent sauf règles particulières.

Les prescriptions 6.1. à 6.4 s'appliquent sans préjudice à la prescription 6.6. « Zones de cohérence architecturale ».

Pour la « zone à enjeux patrimoniaux », on applique la prescription 6.5. étant donné l'arrêté de classement la concernant.

6.1 Implantation des constructions hors-sol

Règles générales

Les constructions des zones bâtissables à titre principal sont implantées dans les limites des zones indiquées au plan des affectations. Elles sont implantées à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse obligatoire indiqué sur le « plan des affectations ».

Dans les autres cas, les constructions sont implantées librement dans la zone.

Règles particulières

Pour certaines zones, les règles particulières énoncées ci-après s'appliquent :

- Les constructions des « zones d'habitat » sont implantées en mitoyenneté.
- Dans la zone notée « C » au plan des affectations (« zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public »), les constructions sont implantées librement tout en respectant, le cas échéant, le front de bâtisse obligatoire.

6.2 Implantation des constructions en sous-sol

Les constructions sont implantées :

- Dans les limites des zones bâtissables à titre principal indiquées au plan des affectations.
- Dans les « zones de constructions enterrées » aux conditions suivantes :
 - o Les constructions enterrées sont recouvertes d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas soit construite hors-sol, soit aménagée en terrasse ou en chemin d'accès.
- Dans les « zones de cours et jardins » aux conditions suivantes :
 - o La « zone de cours et jardins » comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.
 - o Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.
 - o La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute sa surface qui n'est pas soit construite hors sol soit aménagée en terrasse ou chemin d'accès ou comprend un édicule autorisé en « zone de cours et jardins ».

6.3 Dimensions des constructions

6.3.1 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux s'entend rez compris.

Le nombre de niveaux s'entend niveau entièrement en toiture non compris ou étage mansardé non compris ou étage en toiture en retrait non compris.

Le nombre maximal de niveaux des bâtiments est indiqué sur le plan des affectations.

6.3.2 Niveau du rez-de-chaussée

Constructions implantées le long d'un espace public⁸

Le niveau fini du rez-de-chaussée d'un logement est situé à au moins 0,00 mètre et au plus à 1,00 mètre de celui de la voirie publique. Cette tolérance est mesurée du côté et dans l'axe de l'accès piéton principal par rapport au niveau fini du trottoir sur l'alignement (limite entre propriété privé et publique).

Construction en intérieur d'îlot

En cas de projet sur une parcelle comprenant une construction existante, le niveau fini du rez de référence est celui du rez de la construction existante.

En cas de nouvelle construction, le niveau du rez est situé à au plus 0,40 mètre du niveau naturel du terrain à l'endroit du centre de la construction projetée.

6.3.3 Hauteur des constructions

Le plan des affectations indique la hauteur des façades comme suit :

- Soit par une hauteur maximale en mètres ; il n'y a alors pas de hauteur minimale.
- Soit par un nombre maximal de niveaux (rez-de-chaussée compris) avec ou sans niveau supplémentaire en retrait :
 - o 5 signifie 5 niveaux rez compris
 - o 5' signifie 5 niveaux rez compris + un niveau en retrait
- Le nombre de niveaux correspond aux hauteurs suivantes à appliquer (toutefois, les hauteurs minimales ne s'appliquent qu'en cas de constructions en mitoyenneté ; en outre, elles ne s'appliquent pas en « zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public » :

	Hauteur minimale	Hauteur maximale
1 niveau	3,00 m	5,75 m
2 niveaux	6,00 m	9,00 m
3 niveaux	9,00 m	12,25 m
4 niveaux	12,00 m	15,50 m
5 niveaux	15,00 m	18,75 m
6 niveaux	18,00 m	22,00 m

⁸ « Zone de voirie », « zone de parc public »...

Ces hauteurs sont mesurées du côté et dans l'axe de l'accès piéton principal par rapport au niveau fini du trottoir sur l'alignement (limite entre propriété privée et publique). Ces hauteurs comprennent les murs acrotères et les éventuels garde-corps.

6.3.4 Toiture

Constructions implantées à rue

Les toitures sont plates.

L'éventuel étage en retrait est compris dans le volume capable défini par des plans inclinés de 45° sur l'horizontale à partir de la hauteur du niveau supérieur de la façade (mur acrotère).

Seuls les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent émerger du volume décrit ci-dessus.

Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

Construction en intérieur d'îlot

Les constructions sont recouvertes par une toiture plate ; les verrières et fenêtres de toitures sont autorisées. Seuls les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires, les petits volumes (techniques, accès, escaliers...) peuvent dépasser du gabarit de la toiture. Les toitures plates non accessibles de plus de 50 m² sont aménagées en toitures verdurisées.

6.3.5 Zones d'ouverture

Le plan des affectations indique des « zones d'ouverture ». Dans ces zones, les bâtiments comprennent une ouverture d'un seul tenant sur la hauteur du rez-de-chaussée et du premier étage. Cette ouverture s'étend au moins sur 50% de l'emprise totale du bâtiment sauf pour la zone notée E au plan des affectations pour laquelle l'ouverture s'étend sur 2/3 de l'emprise du bâtiment. Ces ouvertures sont établies en vue de procurer une perméabilité visuelle entre l'espace public et, selon le cas, la « zone de parc public » ou la « zone de dégagement visuel ».

6.4 Divers

Les fenêtres de toitures⁹ sont autorisées ; en façade avant, elles sont implantées dans l'axe d'une baie de façade.

Les lucarnes sont autorisées; leur longueur cumulée par façade d'immeuble ne peut toutefois dépasser les 2/3 de la longueur de ladite façade. Le profil de la toiture peut-être dépassé d'au maximum 2,50 mètres pour permettre la construction des lucarnes. Les lucarnes sont implantées à plus de 0,60 mètre d'un axe mitoyen. Elles sont implantées dans l'axe d'une baie de la façade ou dans l'axe de la façade.

Les toitures plates peuvent accueillir des terrasses sans préjudice des impositions du code civil.

⁹ Fenêtre dont le vitrage est dans le plan de la toiture ou un plan proche et parallèle (par exemple de type Velux, Roto...).

6.5 Zone à enjeux patrimoniaux

Sans qu'il soit imposé une restauration ou une reconstruction telle qu'à l'origine, le gabarit et la hauteur des constructions évoquent ceux du gazomètre existant. Le périmètre d'implantation des gazomètres constituent un front de bâtisse obligatoire pour les constructions hors-sol. Le périmètre d'implantation du gazomètre disparu, tel que dessiné au plan d'affectation, est adapté en fonction des éventuelles découvertes quant à son implantation réelle d'époque.

Localement, des saillies par rapport au volume des gazomètres sont autorisées au rez-de-chaussée¹⁰ mais elles ne peuvent porter atteinte à la perception générale des volumes des constructions.

Au sujet de la structure subsistante du gazomètre :

- Cette structure métallique est maintenue
- Aucune construction ne peut compromettre la perception cette structure à partir de l'extérieur.

Les constructions érigées dans la zone mettent en valeur le gazomètre existant tant au niveau de l'implantation, du gabarit, de l'esthétique des façades qu'au niveau de l'aménagement des abords et des éventuelles constructions en sous-sol.

6.6 Zone de cohérence architecturale

Dans cette zone :

- Les toitures sont plates, avec possibilités d'étage en retrait.
- Le front de bâtisse est obligatoire sur les deux premiers niveaux (rez et premier étage). Les autres niveaux peuvent être en retrait.
- Les équipements au rez se distinguent par leur hauteur : de 4 mètres à 7,50 mètres avec de mezzanine.
- En ce qui concerne les immeubles de logements, les 2 premiers niveaux forment un soubassement dont l'expression architecturale est semblable pour tous les immeubles de logement de la zone.

6.7 Zone dégagement visuel et de verdurisation

Cette zone précise le mode d'aménagement et certaines caractéristiques des constructions de la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public notée D au plan des affectations. L'intention est de moins densifier et de mieux verduriser la partie de l'intérieur d'îlot concernée par cette zone de manière à la rendre perceptible depuis l'espace public et de manière à assurer une continuité verte au travers de l'îlot.

Au sein de cette zone, l'implantation des bâtiments respecte les conditions suivantes :

- Les espaces non bâtis comprennent au moins 1 arbre à haute tige par 250 m² (le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure).
- Au moins 50% de la zone est en pleine terre et verdurisé.
- L'implantation des constructions est structurée par des cours et espaces verts.

¹⁰ Par exemple, un couloir joignant les deux volumes principaux.

- Les cours et espaces verts ne sont pas morcelés à outrance et une ouverture visuelle est prévue entre eux.

En outre, l'accès principal à l'établissement implanté dans la zone notée D est localisé sur le plan des affectations. Un accès secondaire est réalisé à l'endroit indiqué sur le même plan. Ces accès laissent une ouverture visuelle à partir de l'espace public vers les cours et espaces verts situés en intérieur d'îlot.

7. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DES ABORDS, DIVERS

7.1 Façades

Toutes les façades¹¹ y compris les façades situées en intérieur d'îlot sont réalisées en matériaux de parement de finition soignée. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

Les constructions à rue doivent présenter un soubassement de pierre naturelle d'au moins 0,50 mètre de haut.

Au sein d'une façade, toutes les menuiseries des portes, fenêtres, volets (battants et roulants), corniches et lucarnes présentent une tonalité et une texture semblables.

Le dessin de chaque châssis, y compris celui des portes et des portes de garages, doit respecter parfaitement le tracé de la baie dans lequel il est placé. Les caissons à volets extérieurs sont interdits.

Sans préjudice à l'esthétique des lieux :

- tout matériau à caractère durable, recyclable¹² est également autorisé,
- dans la mesure où les écobilans sont disponibles, les matériaux à écobilan favorable sont privilégiés.

Aucune façade donnant sur la « zone de parc public » ne peut être aveugle.

En façade à rue, les portes de garage individuelles¹³ sont interdites sauf pour les maisons unifamiliales.

7.2 Toitures

Les toitures sont :

- en tuiles de terre cuite,
- ou en ardoises, naturelles ou artificielles de ton gris foncé,

de teinte proche de la tonalité dominante des toitures des bâtiments environnants.

D'autres matériaux peuvent être autorisés, notamment en cas de toiture plate sans préjudice aux prescriptions imposant une toiture verdurisée.

¹¹ Concerne également la façade des étages en retrait, les pignons surplombant un bâtiment voisin plus bas et l'étage technique ; pour ce dernier, des matériaux moins luxueux peuvent être proposés s'ils préservent un aspect esthétique au moins équivalent aux autres façades de la construction.

¹² Durable, recyclable : à faible bilan écologique.

¹³ Porte de garage individuelle : porte donnant accès à un garage qui n'accueille qu'un ou deux véhicules automobiles.

7.3 Mitoyens en attente

Les mitoyens en attente font l'objet d'un traitement visant à améliorer leur esthétique, à atténuer leur visibilité et leur caractère « provisoire » (écran végétal, peinture, fresque...).

7.4 Divers

Les gouttières et descentes visibles directement depuis la voirie publique sont en cuivre ou en zinc ou en aluminium. Les descentes sont munies de souches pluviales (dauphins). Lorsque le front de bâtisse est situé à l'alignement, les tuyaux de descentes des eaux pluviales sont intégrés dans l'épaisseur de la façade ; ils sont raccordés au réseau d'égout privatif.

Chaque immeuble comprend une majorité d'appartements traversant ou donnant sur au moins deux façades.

7.5 Abords

7.5.1 Clôtures.

Autour et à proximité de la « zone de parc public »

Voir chapitre 5.2.

Autres clôtures

Pour les autres clôtures, on se conforme au code civil, aux règlements ou aux usages constants et reconnus.

7.5.2 Autres aspects

Voir chapitre 5.

7.6 Zone de cohérence architecturale

Dans cette zone :

- Les entrées des logements et équipements donnent sur le parc. On veille à développer le plus d'entrées possibles au rez, les appartements du rez ont leur entrées directement sur le parc.
- Au rez de chaussée, on encourage la création de duplex, afin de renforcer la cohérence et la double hauteur du soubassement...(fenêtre sur double hauteur ...)

8. ANNEXE : REPERTOIRE D'ESSENCES

TYPE	BOTANISCHE BENAMING	NEDERLANDSE BENAMING
Haag	Carpinus betulus	Haagbeuk
	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn
	Fagus sylvatica	Gewone beuk
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera nitida	Chineuse kamperfoelie
	Taxus baccata	Taxusboom

TYPE	NOM BOTANIQUE	NOM FRANCAIS
Haie	Carpinus betulus	Charme commun
	Crataegus monogyna	Aubépine à un style
	Fagus sylvatica	Hêtre commun
	Ligustrum vulgare	Troène
	Lonicera nitida	Chèvrefeuille
	Taxus baccata	If