

PREScriptions URBANISTIQUES

**ARTICLE 1 :** Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble du présent plan d'aménagement :

- 1° - le règlement communal sur les bâtisses reste d'application. En cas de contradiction avec les dispositions du présent plan d'aménagement, ces dernières sont à respecter.
- 2° - les dispositions graphiques du plan, contrairement au texte des prescriptions, l'emportent sur ces dernières.
- 3° - les ouvrages et établissements d'utilité publique et assimilables tels que les exploitations des différents services (cabines de transformations et autres) peuvent être admis dans n'importe quelle zone du plan à condition de ne pas rompre le caractère esthétique de la zone dans laquelle l'implantation se fait.
- 4° - toute publicité est interdite en dehors des vitrines des maisons de commerce. Seules les enseignes ne dépassant pas 75 dm<sup>2</sup> de surface orthogonale, sont autorisées.

**ARTICLE 2 :** ZONE DE CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU ET SEMI-OUVERT.

- 1° - **Affectation :** Zone réservée à la Résidence, au petit commerce ou à l'artisanat ne nuisant pas au caractère de tranquillité et de salubrité du voisinage.
- 2° - **Lotissement :** La largeur minima de la façade pour les nouvelles constructions est de 6,00 m avec limite en perpendiculaire sur l'alignement.  
La largeur des lots des blocs de 5 à 8 niveaux est à prévoir en façade, sauf à front de l'avenue Josse Goffin où un lotissement est déjà admis pour les terrains appartenant à la Fabrique d'Église de Ganshoren, de 16,50 m. jusqu'à 5 étages sur garage et 17,50 m. pour un nombre supérieur d'étages ; 7,50 m. pour 2 et 3 étages. Pour ces largeurs la profondeur totale à admettre au rez-de-chaussée pour les garages est de 17,50 m. pour cinq étages (2 appartements) 13,50 m. suffit pour 4 étages de 2 appartements. Pour les blocs situés dans l'îlot triangulaire chaque appartement doit prendre jour et lumière par une superficie sensiblement équivalente sur les deux façades.
- 3° - Les façades à rue des constructions sont à implanter à l'alignement ou au front obligatoire de bâtisse prévus au plan. Elle sont élevées sur toute la largeur des parcelles jusqu'aux limites des blocs de constructions où une zone latérale non-aedificandi de 3,00 m de largeur au moins doit être observée entre la limite mitoyenne de la parcelle et la construction. Les profondeurs maxima des constructions sont fixées au plan d'aménagement et dans les prescriptions y relatives.
- 4° - **Gabarit :** Les gabarits en hauteur sont fixés par rapport au niveau du trottoir, suivant le nombre de niveaux indiqués au plan d'aménagement.

Nombre de niveaux	sous corniche		
	minimum	maximum	décrochement maximum
3	18,50 M	19,00 M	1,75 M
5	13,70 M	16,00 M	1,15 M
6	16,40 M	19,00 M	1,30 M
7	19,10 M	22,00 M	1,45 M
8	21,80 M	25,00 M	1,60 M
9	24,50 M	28,00 M	1,75 M

- 5° - **Toitures :** le mode de couverture est obligatoirement la terrasse pour les constructions à partir de 4 niveaux et la toiture à versants jusqu'à 3 niveaux. Dans ce cas, les matériaux de couverture sont la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle).
- 6° - **Corniches :** Les façades à rue et latérales sont pourvues d'une corniche en saillie de 50 cm. sur le nu des murs.
- 7° - **Matériaux de parement des façades à rue :** Les matériaux autorisés par les parements des façades à rue sont des briques de parement, des pierres blanches et bleues, naturelles et reconstituées, ainsi que les moellons de grès. Ils s'harmonisent avec les cadres existants tant au point de vue volume qu'architectural.
- 8° - **Les façades latérales et antérieures des blocs isolés sont traitées avec les mêmes matériaux que ceux de la façade principale.**
- 9° - **Conduits de fumée ou de ventilation :** Ils ne peuvent apparaître moins de 3 mètres en arrière du plan de la façade antérieure, ni apparaître sous le niveau des toitures, à moins qu'ils ne constituent un élément décoratif de la façade. Les souches de cheminées sont construites en matériaux identiques à ceux de la façade à rue.
- 10° - **Lucarnes et pignons :** Les constructions en saillie sur le versant de la toiture sont autorisées à 40 cm en arrière du plan vertical passant par la façade ; elles ne peuvent dépasser 1,30 M au dessus de la corniche et les 2/3 de la largeur de la façade.
- 11° - **Garages :** Un garage est à prévoir par logement, soit dans l'immeuble, soit dans la zone des cours et jardins en sous-sol.
- 12° - **Superstructures et étage technique :** Tous les bâtiments à construire et dont le dernier niveau doit être surmonté d'un ou de plusieurs cabanons d'ascenseurs, doivent être pourvus d'un étage supplémentaire appelé "étage technique" et dont la fonction essentielle est de dissimuler les superstructures - accessoirement il peut comprendre des locaux habitables -, à condition qu'il satisfasse aux conditions ci-après :
  - a) être établi en recul de 4 m au moins sur le nu de la façade avant, et 3 m au moins sur le nu de la façade arrière (en respectant la profondeur maximum des constructions fixée par le particulier d'aménagement), lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à construire entre murs mitoyens (constructions en ordre continu) ;
  - b) être établi en recul de 4 m au moins sur le nu de la façade avant de 3 m au moins sur le nu de la façade arrière (en respectant la profondeur maximum des constructions fixée au plan particulier d'aménagement), et de 4 m au moins sur le nu de la façade latérale, s'il s'agit d'un immeuble d'about
  - c) dissimuler toutes les superstructures qui ne pourront dépasser le nouvel étage (cela inclut que l'accès à cet étage ne pourra se faire que par un escalier, cela signifie que les cheminées et bouches d'aération ne peuvent se trouver dans la zone de recul déterminée au point 1.
  - d) ne pas dépasser la hauteur d'un étage normal, telle que le prévoit le règlement communal ou les usages locaux
  - e) être réalisé avec les mêmes matériaux de parement qu'en façade
  - f) être compté en sus du gabarit de hauteur fixé pour le bâtiment.

**ARTICLE 3 :** Zone de constructions en annexes

- 1° - **Affectation :** Zone réservée à la même affectation que la zone déterminée ci-dessus.
- 2° - **Implantation :** La profondeur maxima des constructions en annexe est fixée au plan d'aménagement
- 3° - **Gabarit :** La hauteur, chaperon compris, ne peut dépasser 2,25 m par rapport au niveau du trottoir.
- 4° - **Toiture :** La terrasse est uniquement admise comme mode de couverture.
- 5° - **Cheminées :** Elles doivent être adossées contre la façade postérieure du bâtiment principal et déboucher à 2 m au moins au dessus de la corniche du dit bâtiment. Les cheminées et souches sont construites en maçonnerie.
- 6° - **Arbres :** dans le fond des cours et jardins entre l'avenue Wintroy et la rue Wintroy une rangée d'arbres est à prévoir.

**ARTICLE 4 :** Zone à usage commercial

Dans cette zone doit être réalisé un aménagement au niveau du sol propre à l'exploitation d'un commerce dont la construction est délimitée au plan, cet aménagement doit comprendre des aires de roulage ou de parkings et des pompes à essence sous abri et d'une station service. Il est permis d'y établir un bâtiment à un étage maximum et à usage commercial. Cette zone devra être pourvue d'au moins 30% de verdure, et pourra recevoir la publicité de la firme exploitante.

**ARTICLE 5 :** Zone de recul.

- 1° - **Affectation :** Cette zone est réservée aux jardinets et entrées des constructions.
- 2° - **Aménagement :** Les réclames, de quelque nature que ce soit, sont prescrites dans la zone de recul, de même que toutes constructions qui pourraient nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique ;
- 3° - **Accès aux immeubles et aux garages :** Les niveaux des entrées particulières des immeubles et des garages ne peut être établi sous le niveau du trottoir.
- 4° - **Avant-corps et terrasses en façade à rue :** Elles peuvent s'étendre en largeur jusqu'aux 2/3 de la largeur de la façade et en hauteur jusque sous la corniche.  
Leur saillie ne peut dépasser le quart de la profondeur de la zone de recul et doit rester à une distance des propriétés voisines, telle qu'aucune saillie ne dépasse les limites d'un gabarit formé par 2 plans verticaux à 45°, rencontrant la façade à la mitoyenneté.
- 5° - **Clôtures :** Les zones de recul sont clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes.  
Les clôtures reposent sur un soubassement en pierre de taille ou moellons, d'une hauteur de 0,30m minimum et 0,50m maximum. Les haies ne sont admises que pour autant qu'elles soient placées derrière le soubassement dont question ci-dessus. Les pilastres d'entrées sont autorisés sur une hauteur de 0,80m maximum.

**ARTICLE :** Zone de cours et de jardins.

- 1° - **Affectation :** Cette zone est réservée à l'établissement de cours, de jardins et d'arrière-bâtiments ou de petites dépendances isolées qui ne peuvent s'élever à moins de 10 m. du gabarit arrêté pour les façades arrière des annexes en rez-de-chaussée, ou de bâtiments principaux, s'il n'y a pas d'annexes prévues.
- 2° - **Gabarit, implantation et aspect des constructions :** La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 3,20 m par rapport au niveau du sol le plus bas dans un rayon de 4m autour de la construction. La superficie ne pourra dépasser 20m<sup>2</sup> et la construction sera distante de 2 m au moins des limites mitoyennes. Toutefois en cas de construction simultanée par 2 voisins, les bâtiments peuvent être jumelés pour autant que la superficie totale des deux constructions ne dépasse 40 m<sup>2</sup> et qu'elles forment un ensemble d'un même gabarit et de mêmes matériaux. Les parements extérieurs des constructions s'identifient autant que possible avec les matériaux utilisés pour la façade postérieure du bâtiment principal.
- 3° - **Clôtures :** La clôture mitoyenne est obligatoirement constituée :  
a - par un mur en maçonnerie, d'une épaisseur d'une brique et demie, jusqu'à trois mètres au delà du gabarit en profondeur des constructions, tracé sur le plan de destination.  
b - au delà de cette mesure par une haie vive, des plaques en béton d'une hauteur maximum de 0,30 m surmontées d'un treillis avec haie vive. La hauteur maximum de ces clôtures est de 1,90 m par rapport au niveau du sol existant.
- 4° - Les toitures et les murs ne sont pas d'application dans les blocs de construction haute à partir de 5 niveaux ou aucune construction ne sera admise sauf des garages en sous-sol recouverts d'une couche suffisamment épaisse de bonnes terres arables pour y recevoir une zone de verdure. Il en sera de même dans une zone distante de 30 m de chaque côté du chemin public reliant la rue Wintroy au parc public de l'avenue Josse Goffin. La hauteur de la clôture en haie vive sera maximum de 0,80 m.

**Article :** Zone de squares et de parcs publics : Cette zone est uniquement prévue pour des squares et des parcs publics, les constructions, aménagements et affectations des installations ne peuvent porter atteinte au caractère et à l'unité de chacune des zones. Les clôtures sont constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 m.

**Article :** Zone de boxes de garages :

- 1° - **Affectation :** Cette zone est réservée à l'établissement, de constructions servant de remises de véhicules automobiles. Aucun travail portant préjudice au voisinage n'y est autorisé.
- 2° - **Gabarit :** implantation et aspect des constructions : La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 2,70 m par rapport, au niveau du sol le plus bas dans un rayon de 4 m autour de la construction. Les garages sont construits sur la limite séparative du fonds et soit à 3m des limites séparatives latérales, soit sur ces dernières, en mêmes matériaux que les façades à rue.
- 3° - **Toitures :** La terrasse est obligatoirement le mode de couverture imposé, dont les revêtements noirs sont exclus.

**REMARQUE GENERALE :** Les accès pour véhicules sur la voie publique ne peuvent avoir une pente supérieure à 4 % sur une distance de 5 m à partir des alignements.