



**Berchem  
brussels**

Berchem-Sainte-Agathe, le 2 octobre 2025

**Département des Affaires Techniques**  
Service Développement & Urbanisme  
Votre correspondant(e) :  
Mebarka Nadia  
Tel. : 02 563 59 25  
Email : [nmebarka@berchem.brussels](mailto:nmebarka@berchem.brussels)

**COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE**

Avenue du Roi Albert 33  
1082 BRUXELLES

### **DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

Vos réf : /  
Nos réf. : DAT / 25 / NME / RU/4548-2025  
Date de dépôt de la demande : 29/09/2025

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés concernant le bien sis Place de l'Eglise 13.

Le département de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire via e-mail à l'adresse [ru-si@berchem.brussels](mailto:ru-si@berchem.brussels).

Si les renseignements urbanistiques ci-joints vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci. Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante) qui sera traitée dans un délai de 30 jours.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Service de l'urbanisme.

Nota Bene : à partir du 1 janvier 2019, la preuve du paiement anticipé devra obligatoirement être jointe à la demande de renseignements urbanistiques pour que celle-ci soit considérée comme complète.



## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de Berchem-Sainte-Agathe

Vos références : /

Nos références : DAT / 25 / NME / RU/4548-2025

Annexe(s) : /

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 29/09/2025 concernant le bien sis Place de l'Eglise 13 cadastré 21003A0090/00Z000, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

### A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

#### 1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) n°95 dénommé Ancienne Eglise approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 11/03/1999;  
(voir plan et prescriptions en annexe)
- Pas dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

#### 2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise:

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;  
Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante :  
<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions\* ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

\* Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieures, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogées.

### **3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:**

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré est repris dans un **plan d'expropriation**.

### **4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un **périmètre de préemption**.

### **5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

- Le bien est inscrit sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement du Le bien Entité formée par le noyau villageois de Berchem et la rue de l'Allée Verte est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 29/03/2001.;
- Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région : **Inventaire d'urgence du patrimoine architectural de l'agglomération bruxelloise (Sint-Lukasarchief 1979) Actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE)**

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

### **6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

### **7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 95 approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 11/03/1999;

### **8°) Autres renseignements:**

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier**
- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de rénovation urbaine**
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**);
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou

zone Natura 2000);

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA ;
- Des cartes relatives aux inondations pour la Région bruxelloise peuvent être consultées à l'adresse internet suivante : <https://environnement.brussels/thematiques/eau/leau-bruxelles/eau-de-pluie-et-inondation/cartes-relatives-aux-inondations-pour-la>. Ces cartes n'ont toutefois aucune valeur réglementaire et n'ont qu'une portée indicative ;

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- **Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :**

**Urbanisme**

| N° de dossier | Objet                    | Décision                | Date       |
|---------------|--------------------------|-------------------------|------------|
| AB 3914       | Délivré sous conditions  | Délivré sous conditions | 25/07/1986 |
| AB 3935       | RENOVEREN VAN CAFE VIOOL | Délivré sous conditions | 23/07/1987 |
| AB 6962 86    | Abattage de 3 arbres     | Délivré sous conditions | 17/08/2010 |
| AB 7046 26    | Placement d'une serre    | Délivré sous conditions | 09/08/2011 |

*La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).*

**2°) En ce qui concerne :**

- La destination urbanistique licite de ce bien :

| Bâtiment         | Localisation    | Destination | Nombre | Commentaire                       | Remarque |
|------------------|-----------------|-------------|--------|-----------------------------------|----------|
| bâtiment d'angle | sous-sol        | Commerce    |        | réserve, chaufferie               |          |
|                  | rez-de-chaussée | Commerce    | 1      | Commerce avec logement accessoire | café     |
|                  | 1er étage       | Commerce    |        | appartement                       |          |
|                  | Comble          | Commerce    |        |                                   |          |

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 0

### **3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

*L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.*

### **Observations complémentaires :**

Description du bien, tel que connu par nos services :

| Bâtiment         | Gabarit  | Remarque |
|------------------|----------|----------|
| bâtiment d'angle | R+1+SS+T |          |

Immeuble de commerce :

- 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) + combles + cave
- Largeur de façade (3 façades) : 7m70 / 4m70 / 4m25
- Profondeur moyenne de bâtisse : 18m20
- Toiture à versants
- Zone de jardin

Fait à Berchem-Sainte-Agathe, le 2/10/2025

Par le Collège,

Pour la Secrétaire communale,  
La Directrice générale,

  
Sandra GOEGEBEUR.

Le Bourgmestre,

  
Christian LAMOULINE.

### **Remarques :**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.









ON DE  
XELLES-CAPITALE

COMMUNE:  
BERCHEM-SAINTE-AGATHE

PLAN PARTICULIER  
D'AFFECTATION DU SOL  
"ANCIENNE EGLISE"

VU ET APPROUVE  
PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
EN SA SEANCE DU

23.04.1998

Le secrétaire communal  
De gemeentesecretaris,

F. HUYGENS

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE  
ET ECHEVINS CERTIFIE QUE LE PRESENT  
PLAN A ETE DEPOSE A L'EXAMEN DU  
PUBLIC A LA MAISON COMMUNALE

DU :  
AU :

24.08.1998

24.09.1998

Le secrétaire communal  
De gemeentesecretaris,

F. HUYGENS

APROUVE PAR ARRETE DU GOUVERNEMENT  
DU

PRESCRIPTIONS  
LITTERALES

DRESSE PAR:  
PIERRE VANDERSTRAETEN ARCHITECTE-URBANISTE

AVEC LA COLLABORATION DE :  
JEAN EVANGELOPOULOS ARCHITECTE  
ALEXIS KOUTSALEXIS URBANISTE

Le 17.01.1998

BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK GEWEST

GEMEENTE:  
SINT-AGATHA-BERCHEM

BIJZONDER  
BESTEMMINGSPAN  
"OUD KERK"

GEZIEN EN AANGENOMEN  
DOOR DE GEMEENTERAAD  
IN ZITTING VAN

Voor eensluidend afschrift  
Certifié conforme

*M.J. Heyvaert*

M.J. HEYVAERT  
Conseiller adjoint - Chef de Service  
Adjunct Adviseur - Hoofd van Dienst

Le Bourgmestre  
De Burgemeester

JULIEN GOOSKENS

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER  
EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT  
ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET  
PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUUS WERD  
NEERGELEGD

VAN :  
TOI :

Le Bourgmestre  
De Burgemeester

JULIEN GOOSKENS

GOEDGEKEURD DOOR HET BESLUIT  
VAN DE REGERING  
VAN

GESCHREVEN  
VOORSCHRIFTEN

OPGEMAAKT DOOR:  
PIERRE VANDERSTRAETEN ARCHITECT-  
STEDEBOUWKUNDIGE

IN SAMENWERKING MET :  
JEAN EVANGELOPOULOS ARCHITECT  
ALEXIS KOUTSALEXIS STEDEBOUWKUNDIGE

De 17.01.1998

Gezien om te worden gevoegd bij  
het besluit van de Brusselse  
Hoofdstedelijke Regering  
van 11.03.99

Vu pour être annexé à l'arrêté  
du Gouvernement de la Région  
de Bruxelles-Capitale  
du 11.03.99

08-11-1999

*M.J.*

## **PRESCRIPTIONS LITTERALES**

### **1. REMARQUES PREALABLES**

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

Dans tous les cas, c'est le bon aménagement des lieux qui constitue l'argument déterminant et décisif.

Les dispositions graphiques du plan, contraires au texte des prescriptions, l'emportent sur ces dernières.

Les prescriptions du présent plan relatives aux affectations, à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, celles relatives aux cours et jardins, ainsi que celles relatives à l'espace public, complètent les règlements et instructions diverses en vigueur et notamment les prescriptions de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier; en cas de contradiction, les présentes prescriptions prévalent.

Les ouvrages et établissements d'utilité publique et assimilables tels que les exploitations des différents services (cabine de transformation et autres), peuvent être admis dans n'importe quelle zone du plan à condition de respecter le caractère esthétique des lieux.

Le relief ne peut être modifié de façon sensible. Les constructions doivent s'intégrer aux lignes du terrain et respecter, dans la mesure du possible, les courbes de niveau.

Concernant les aménagements de parcage pour véhicules dans les propriétés, le présent plan considère que sera appliquée la réglementation disposant de cette matière qui sera en vigueur au moment de l'approbation du permis d'urbanisme.

Concernant le patrimoine écologique et en particulier les arbres à haute tige, tout sera mis en oeuvre pour le préserver et renforcer sa qualité.

Repérage : le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

## 2. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES PARCELLES

### 2.1. AFFECTATIONS

#### 2.1.1. GENERALITES

Les affectations, figurées au plan, ne sont pas indiquées sur les parcelles. Leurs affectations sont indiquées sur l'espace public qui les dessert.

Le numéro de police et la délimitation de la parcelle cadastrale telle que figurée au plan indiquent pour chaque parcelle l'espace public à prendre en considération. Ainsi un remembrement parcellaire ne peut modifier la répartition des affectations telle qu'elle apparaît dans la configuration parcellaire existante à la date d'entrée en vigueur du plan.

Au cas où une parcelle comprend un ou plusieurs bâtiments principaux desservis par des espaces publics différemment caractérisés, l'affectation de ce ou de ces bâtiments est déterminée par l'espace public qui leur est adjacent, l'affectation des arrière-bâtiments est déterminée par l'espace public qui les dessert et l'affectation des annexes est déterminée par l'espace public le plus proche.

Au cas où une double indication d'affectation apparaît sur l'espace public, l'affectation des parcelles est déterminée par l'indication de l'affectation qui leur est adjacente.

Au cas où une parcelle n'est pas contiguë à l'espace public, son affectation est donnée par l'espace public qui la dessert de fait indirectement.

La mixité des activités, permise dans les bâtiments, ne peut en aucun cas constituer une entrave à l'accès aisé à toutes les parties de ceux-ci; les accès aux étages doivent être maintenus praticables en permanence.

#### 2.1.2. TABLEAU DES AFFECTATIONS

Les affectations détaillées dans le tableau qui suit sont autorisées par parcelle et par bâtiment principal.

Les affectations autorisées pour les arrière-bâtiments et les annexes sont celles qui sont autorisées pour le bâtiment principal moyennant respect des conditions suivantes:

- les limitations exprimées en pourcents dans le tableau ne sont pas d'application,
- les maxima exprimés en m<sup>2</sup> dans le tableau concernent, par immeuble, l'ensemble des superficies occupables dans le bâtiment principal, les annexes et l'arrière-bâtiment,
- le bâtiment principal doit être entièrement et en permanence occupable conformément aux prescriptions du tableau qui suit.

En première colonne figurent les catégories d'affectations qui sont représentées au plan par un code différencié de couleurs et qui sont les suivantes:

- ° catégorie 1: Espace public du quartier et de caractère résidentiel.
- ° catégorie 2: Espace public qui relie les quartiers et de caractère résidentiel.
- ° catégorie 3: Espace public central du quartier et de caractère mixte.
- ° catégorie 4: Espace public qui dessert un équipement collectif.
- ° catégorie 5: Espace public qui dessert un jardin public.

| catégorie: | logement  | travail   |           |           | équipement |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|            |           | commerce  | bureau    | atelier   |            |
| 1          | admis     | non admis | non admis | non admis | non admis  |
| 2          | min. 75%  | max. 25%  | max. 25%* | max. 25%  | non admis  |
| 3          | min. 66%  | max. 33%  | max. 25%* | max. 25%  | non admis  |
| 4          | admis     | non admis | non admis | non admis | admis      |
| 5          | non admis | non admis | non admis | non admis | admis      |

\* Maximum 500 m2 par immeuble.

#### Glossaire:

- **logement:** ensemble des espaces servant à l'habitation ou à la résidence pour une ou plusieurs personnes, y compris les équipements du type flat-hôtel et appart-hôtel pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres, les maisons de repos, les homes résidentiels, à l'exclusion des établissements hôteliers et y compris toute activité de bureau qui n'occupe pas plus de 75 m2 de l'immeuble et qui est exercée par au moins une personne résidant effectivement dans l'immeuble.

- **commerce:** ensemble des espaces accessibles ou non au public dans lesquels sont fournis des services ou dans lesquels sont vendus des biens meubles, y compris les dépôts accessoires.

- **bureau:** ensemble des espaces dans lesquels est exercée soit l'activité de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant, soit l'activité d'une profession libérale, soit l'activité d'une entreprise de service.

- **atelier:** ensemble des espaces dans lesquels est exercée soit l'activité d'une entreprise artisanale, soit l'activité d'une petite industrie, soit l'activité d'un laboratoire, y compris les dépôts accessoires.

- **équipement:** ensemble des espaces dans lesquels est exercée une activité qui assure à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin, notamment les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

## 2.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

### 2.2.1. BATIMENTS PRINCIPAUX

#### Front de bâtisse et alignement

Par front de bâtisse, il faut entendre le plan principal de la façade.

Le front de bâtisse est édifié soit sur l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci.

Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans les règlements communal et régional sur les bâtisses.

Les retraits par rapport au plan principal de la façade sont autorisés dans la mesure où leur largeur ne dépasse pas le tiers de la largeur de la façade, dans la mesure où ils sont établis à plus de 3 mètres des angles du bâtiment, à plus de 60 cm de l'axe mitoyen et dans la mesure où ils ne perturbent pas la perception du plan principal.

Le retrait d'une partie de la façade qui inclut une partie du mur mitoyen n'est pas autorisé, sauf dans le cas d'un accord entre voisins.

La profondeur des retraits n'est pas limitée.

Aux angles de voies mentionnés au plan par un cercle, la liberté de composition est laissée, à l'exception des angles rentrants, à partir d'une distance de 4 m prise depuis le point de rencontre des deux fronts de bâtisse.

#### Limite extrême des constructions

La limite extrême indiquée sur le plan englobe toutes les saillies à l'exception des terrasses des deux premiers niveaux et des dispositifs de sécurité éventuels.

Sauf accord entre voisins, l'escalier reliant la terrasse au jardin est autorisé moyennant une distance minimale de 1,90 m entre celui-ci et les limites mitoyennes.

#### Hauteur des façades

La hauteur maximale admise de la façade, indiquée sur le plan, est définie par la cote supérieure de la corniche ou de l'acrotère. Cette cote est mesurée depuis le niveau du trottoir dans l'axe de la façade.

#### Raccords de gabarits

Là où un changement de gabarit est mentionné au plan, la partie du bâtiment qui émerge et qui est visible latéralement doit être traitée comme une terminaison, tant par le traitement de la façade que par la forme du toit.

#### Composition des façades

Toutes les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter des matériaux de parement et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs.

Cette cohérence peut s'exprimer soit par l'analogie, soit par la complémentarité.



Les faces latérales des bâtiments et les souches des cheminées doivent être revêtues par des matériaux de parement sauf dans les cas de murs mitoyens en attente.

Les façades visibles depuis la voie publique doivent être pourvues d'un soubassement d'une hauteur minimum de 30 cm.

Si les façades sont terminées par des corniches, celles-ci doivent avoir une saillie d'au moins 20 cm.

Par bâtiment, tous les châssis, visibles depuis la voie publique, doivent être réalisés dans le même matériau et doivent présenter la même tonalité, à l'exception éventuelle de la porte d'entrée principale, et pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une réalisation commune à toute la façade conçue dans un but esthétique précis.

#### Types de toitures

Les toitures admises pour les bâtiments principaux sont les suivantes :

a) Toiture à versants dont le faîte est parallèle à la voirie.

L'angle de pente est compris entre 35° et 45° sur l'horizontale. La hauteur du faîte ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée à partir de la cote supérieure de la corniche.

b) Toiture à versants dont le faîte est perpendiculaire à la voirie et dont la façade est une façade-pignon.

Le pignon doit être inscrit dans l'aire du plan délimitée par un demi cercle complet dont le diamètre ne peut excéder une longueur de 8 m. La base considérée du pignon est la ligne horizontale passant par le point le plus bas de la toiture. Cette base peut être rehaussée de 50 cm si le pignon masque les rives du toit. L'angle de pente des versants est compris entre 35° et 50°.

c) Toiture à la "Mansart".

Le brisis ne peut avoir une pente de plus de 70° sur l'horizontale et une hauteur de plus de 2 m; le pied du brisis ne peut se trouver en surplomb du mur de la façade. Par ailleurs, le terrasson doit avoir une pente inférieure à 45°.

La hauteur du faîte ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée à partir de la cote supérieure de la corniche.

d) Toiture arrondie.

Le sommet de la toiture ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée à partir de la cote supérieure de la corniche.

e) Toiture plate.

La toiture plate, avec ou sans étage en recul, est autorisée.

La jonction entre le toit plat et la façade de l'éventuel étage en recul doit être inscrite dans l'aire d'un plan perpendiculaire à la façade principale, délimitée par un quart de cercle de 5 m de rayon dont le centre est à la hauteur de la limite supérieure de la façade principale et dont le périmètre s'arrête à la verticale de ce centre.

f) Combinaisons de toitures.

Des combinaisons de toitures définies sous a), b) et d) sont autorisées.

Pour les toitures définies sous a), b), c) et d) aucune partie plate n'est autorisée, sauf s'il s'agit de la couverture de la partie arrière du bâtiment principal, sur une profondeur maximum de 4 m à compter depuis la limite arrière de celui-ci vers la façade avant.

Lorsqu'une nouvelle construction doit être édifiée entre deux bâtiments de toiture identique ou lorsqu'une nouvelle construction doit être édifiée en fin de rangée, celle-ci doit être couverte par un toit dont le faîte est de même orientation que celui ou ceux des voisins ou par un toit plat lorsque la ou les constructions voisines ont un toit plat.

Lorsqu'une nouvelle construction doit être édifiée dans un ensemble architectural préexistant, sa forme générale de toiture sera obligatoirement identique à celle qui donne le caractère de cet ensemble.

Les étages techniques doivent être intégrés dans les volumes prescrits de toiture.

#### Eclairage des locaux sous pentes de toiture

L'éclairage de ces locaux ne peut s'effectuer que :

1°) soit par une ou plusieurs baies vitrées de même inclinaison que les versants et dont la surface totale par versant ne peut dépasser 1/5 de la surface du versant considéré;

2°) soit par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser le tiers de la largeur totale de la toiture s'il y a une lucarne et la moitié de la largeur s'il y a plus d'une lucarne. Le sommet de la lucarne ne peut dépasser en hauteur le faîte du toit principal;

3°) soit, pour les façades arrières, par une terrasse découpée dans le versant.

#### Parkings - garages

Indépendamment des limites mitoyennes, les portes d'accès aux garages doivent être groupées afin de permettre le stationnement longitudinal des véhicules en face des parties d'immeubles qui ne donnent pas accès aux garages.

#### Locaux de façade

Ceux-ci, à l'exception des caves et des combles, doivent être des locaux habitables; ils ne peuvent servir de locaux de stockage ou de dépôt de matériel. Aucune façade aveugle n'est admise.

#### Enseignes et supports publicitaires

-Par enseigne, il faut entendre l'inscription apposée à un endroit afin de caractériser et de faire connaître au public l'activité qui y est exercée.

-Par publicité, il faut entendre l'indication d'un produit en faveur d'une personne ou d'une société qui n'exerce pas son activité à l'endroit où elle est apposée.

A l'exclusion de l'affichage qui émane de l'Autorité Publique, il est expressément défendu de faire figurer des publicités.

Les enseignes ainsi que toute autre inscription, peinture et décoration à caractère commercial sont autorisées sur les façades.

Les enseignes appliquées sur la façade ne peuvent dépasser le ou les niveaux de vitrine.

Leur esthétique renforce le caractère du lieu.

### 2.2.2. ZONE D'ARRIERE-BATIMENTS

La construction d'arrière-bâtiments est autorisée sur toute la surface de cette zone moyennant le respect du taux d'emprise représenté au plan. En l'absence d'une telle indication, la construction est autorisée sur toute la surface de la zone.

La hauteur du faîte de toiture ne peut dépasser une hauteur de 10 m à compter depuis le niveau naturel du sol où est construite la façade la plus proche de l'alignement; dans le cas de parcelles traversantes, il y a deux niveaux de référence.

La toiture est obligatoirement à versants; ceux-ci ont une pente minimale de 25° et sont orientés vers les voisins principaux les plus proches.

### 2.2.3. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE

Le plan indique le taux (en pourcentage) maximal de l'emprise des annexes dans la zone. Ce taux est à respecter par parcelle.

Les annexes peuvent ne pas être contiguës au bâtiment principal.

La hauteur maximale des annexes est de 4,2 m. Il s'agit de la hauteur totale de la construction, toit compris, comptée depuis le niveau du sol naturel le plus bas où est érigée l'annexe. La toiture est obligatoirement à versants; ceux-ci ont une pente minimum de 35° et sont orientés vers les voisins principaux les plus proches sauf si l'annexe projetée s'adosse à une annexe existante en poursuivant ou en s'alignant sur son faîtage.

Au cas où la hauteur totale de l'annexe, toit compris, n'excède pas une hauteur de 3,2 m, toutes les formes de toiture sont admises.

La surface non construite doit être plantée sur au moins 50% de celle-ci. Les arbres et arbustes visibles depuis l'espace public sont d'espèce autochtone.

### 2.2.4. ZONE DE COURS ET JARDINS

Aucune construction n'y est admise. Seules les constructions non visibles depuis l'espace public, de moins de 6 m<sup>2</sup> de superficie et de moins de 2,50 m de hauteur sont autorisées.

Elles doivent être plantées sur au moins 50% de leur surface. Ce taux est à respecter par parcelle. Seuls les arbres et arbustes d'espèce autochtone sont admis dans les jardins avants et latéraux.

La construction en sous-sol n'est pas admise sous la partie réservée aux plantations. Tous les revêtements du sol sont perméables.

### 2.2.5. ZONE DE JARDIN PUBLIC

Aucune construction n'y est admise si l'on excepte l'édification d'édicules.

Les zones de jardin public peuvent être équipées pour les activités de jeu et de repos. La construction en sous-sol n'y est pas admise.

## 2.2.6. CLOTURES

### 2.2.6.1. CLOTURES DE SEPARATION:

- a - Clôtures mitoyennes des parcelles dans les zones de cours et jardins, dans les zones de cours et jardins avec construction d'annexes limitée et dans les zones d'arrière-bâtiments :

Les clôtures mitoyennes des parcelles ont une hauteur maximale de 2 m, à l'exception de celles situées dans les cours et jardins avants et latéraux visibles depuis l'espace public qui respectent, quant à elles, les prescriptions définies au point 2.2.6.1.b.2.

Elles sont végétales.

Elles peuvent être constituées par un mur d'une hauteur maximale de 2 m sur les 4 premiers mètres en profondeur à compter de la façade arrière de l'immeuble le plus profond des deux bâtiments mitoyens.

Toutefois, de commun accord entre voisins ayant une clôture mitoyenne, la hauteur peut être modifiée vers le bas ou la clôture peut ne pas exister en tout ou en partie.

- b - Clôtures sur l'alignement séparant la voie publique :

1. - Lorsqu'il s'agit de clôtures à édifier sur la limite parcellaire délimitant un jardin ou une cour arrière, celles-ci doivent être constituées soit par une haie vive, soit par un mur, constitué du même matériau que les façades avant et latérales du bâtiment principal; leur hauteur est limitée à 2 m.

Le mur doit être pourvu d'un soubassement sur une hauteur minimale de 30 cm.

2. - Lorsqu'il s'agit de clôtures à édifier sur la limite parcellaire délimitant une cour ou un jardin avant ou latéral, celles-ci doivent être constituées soit par une haie vive, soit par un mur constitué du même matériau que les façades avant et latérales du bâtiment principal, soit par une grille de barreaux métalliques; leur hauteur est limitée à 1,2 m pour les clôtures végétales et les grilles et à 0,5 m pour les murs.

Au cas où des clôtures doivent être édifiées dans une cour ou un jardin contigu à des cours ou jardins existants et clôturés, celles-ci sont réalisées dans le même matériau que celui de ces voisins.

### 2.2.6.2. CLOTURES DE LIAISON:

- Clôtures dans les parcelles dessinées au plan:

Ces clôtures sont imposées; elles sont végétales et ont une hauteur minimale de 1,50 m.

Les ouvertures destinées au passage des personnes et des véhicules y sont autorisées. Elles doivent être limitées à la stricte nécessité du passage et elles ne peuvent en aucun cas excéder une largeur de 3 m.

### 3. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'ESPACE PUBLIC

#### 3.1. AFFECTATION

L'espace public est affecté aux déplacements, aux activités de séjour et de récréation ainsi qu'à leurs compléments usuels. L'indication de l'affectation des parcelles par l'intermédiaire de la voie publique n'entraîne donc aucune obligation pour la voie publique elle-même; elle suggère le caractère de l'aménagement de la voie.

#### 3.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

##### 3.2.1. VOIRIE

- La place de l'Eglise et le tronçon de la rue de Grand-Bigard qui la borde sont conçus et aménagés en "plateau banalisé": leur revêtement est réalisé en harmonie avec le revêtement de la place.

Un plateau banalisé consiste en un aménagement de l'espace public dans lequel le niveau des trottoirs correspond au niveau des voies carrossables et des aires de stationnement. La distinction entre ces espaces est réalisée par le traitement du dessin de sol - matériaux, couleurs - et/ou par la disposition du mobilier urbain. Seule la différence de niveau du trottoir bordant les maisons de la place peut être maintenue.

- Les rues J. Mertens, J.-B. Vandendriesch et de l'Eglise côté pair et côté impair jusqu'au n° 83 sont conçues et aménagées en "zone 30" conformément à l'arrêté royal du 17.09.1988.

- La rue de l'Eglise côté impair du n° 93 au n° 131 est conçue et aménagée en "zone résidentielle" conformément aux dispositions de l'A.R. du 23.06.1978 modifiant le code de la route.

- Des avancées de trottoir s'alignant sur la limite extérieure des zones de stationnement parallèles au trottoir sont aménagées aux différents carrefours et au droit des arrêts des bus; cette mesure n'est pas d'application si des aménagements plus favorables aux piétons sont réalisés, tels par exemple des plateaux banalisés.

- Les points lumineux de l'éclairage public des voies sont placés entre 4 et 6,3 m de haut.

### 4. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

#### 4.1. BATIMENTS PRINCIPAUX ET ARRIERE-BATIMENTS

Les bâtiments et leurs occupations existantes régulièrement autorisés qui ne sont pas conformes aux prescriptions du P.P.A.S. peuvent être maintenus tant que les interventions des propriétaires se limitent à des travaux d'entretien ou de rénovation.

Les permis d'urbanisme concernant l'accroissement du volume construit peuvent être délivrés à condition que la demande soit conforme à l'ensemble des prescriptions du P.P.A.S..



La délivrance des permis d'urbanisme relatifs à la démolition et/ou à la reconstruction est subordonnée à l'exigence de conformité à l'ensemble des prescriptions du P.P.A.S..

Au cas où un bâtiment principal est projeté entre 2 bâtiments mitoyens existants dont les hauteurs de façade sont identiques, sa hauteur de façade peut, contrairement aux prescriptions graphiques, être identique à celle de ses voisins contigus.

#### 4.2. ANNEXES

Seuls les travaux d'accroissement du volume construit et de reconstruction des annexes doivent respecter l'ensemble des prescriptions du P.P.A.S..

Les reconstructions d'annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> peuvent être autorisées sans obligation de mise en conformité du bâtiment principal et de l'éventuel arrière-bâtiment à l'ensemble des prescriptions relatives aux affectations du P.P.A.S..

### 5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### 5.1. PROTECTION DU PATRIMOINE

- Signalée par une astérisque encadrée, l'ancienne Eglise est classée et dès lors soumise aux articles 26 et 27 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

- Les autres biens marqués d'un simple astérisque sont les biens patrimoniaux à protéger.

Leurs façades et leurs gabarits visibles depuis l'espace public sont à maintenir dans leur état d'origine; les travaux affectant et modifiant le second-oeuvre, et en particulier la menuiserie extérieure, visible depuis l'espace public ne sont autorisés que moyennant le respect et la mise en valeur du caractère de l'immeuble.

La villa "Sans Souci" sise en intérieur d'îlot au n° 12-14 rue J.-B. Vandendriesch est soumise aux mêmes mesures de protection.

#### 5.2. DIVERS

Les dispositions particulières suivantes sont d'application.

- Les prescriptions urbanistiques qui accompagnent le permis de lotir L 41 du "Clos des Hortensias" délivré le 25.10.1968 et qui dérogent aux présentes prescriptions, restent d'application.

- La zone de jardin public accessible depuis l'avenue du Roi Albert, la rue des Fleuristes et la rue J. Mertens est délimitée par des plantations haute tige et basse tige lorsqu'elle est directement contiguë aux parcelles des particuliers.

Un chemin public, praticable en permanence pour les piétons et les cyclistes, le traverse et relie ainsi l'avenue du Roi Albert à la rue J. Mertens. Ce jardin sert et est aménagé pour la récréation active des

enfants et des jeunes, pour le repos et la détente de tous et pour l'activité potagère.

Les potagers sont situés entre le chemin et les limites des propriétés desservies par la rue de l'Eglise, la rue Courte et l'avenue du Roi Albert entre les n° 32 et 50.

Des abris de jardin nécessaires aux activités de ces potagers peuvent être implantés le long du chemin formant ainsi une transition entre celui-ci et les potagers.

Chaque lopin de terre pourra être équipé d'un abri. Celui devra avoir les dimensions maximales suivantes: longueur 2 m, largeur 1,5 m et hauteur 2,2 m. Il devra être réalisé en bois de sapin rouge du Nord. Les cabanes ne peuvent avoir ni appendice, ni collecteur d'eau, sauf si ce dernier est encastré dans le sol sans dépasser de 10 cm le niveau général des terres environnantes et qu'il est muni d'un couvercle.

Il n'est pas permis d'ériger des serres. Des tunnels déposés par terre au-dessus des plantations de fraises et légumes pour hâter leur végétation sont néanmoins autorisés; ils ne peuvent toutefois dépasser une hauteur de 50 cm.

Des couches pour semis ou repiquages sur un ensemble ne dépassant pas 2 m<sup>2</sup> sont tolérés. Les réserves de fumier éventuelles et le compost doivent être dissimulés au ras du sol du côté opposé au passage principal.

Chaque parcelle peut être entourée d'une clôture à condition qu'elle soit agrémentée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1 m.

Le chemin 'accès à ces jardins potagers ne peut être utilisé qu'en piétonnier. Il est également interdit d'y garer tout véhicule.

- Un nouvel accès piéton au jardin public de l'ancienne église doit être aménagé depuis le tronçon haut de la rue de Grand-Bigard.

- Un verger public est aménagé à l'arrière des maisons sises aux n° 127, 129 et 131 de la rue de l'Eglise.

Une venelle d'accès à des bâtiments perpendiculaires à la rue de Grand-Bigard qui est contiguë à ce verger sera aménagée dans le respect du relief naturel existant; cependant, une pente maximum de 4 % partant de plain-pied avec le trottoir à rue est autorisée sur une distance de 5 m à partir de l'alignement.

- Le jardin public situé entre les rues J.-B. Vandendriesch et de l'Eglise peut être construit partiellement en sous-sol.

## TABLE DES MATIERES DES PRESCRIPTIONS LITTERALES

|   |       |
|---|-------|
| <b>1. REMARQUES PREALABLES</b>                              | p. 1  |
| <b>2. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES PARCELLES</b>   | p. 2  |
| 2.1. AFFECTATIONS   | p. 2  |
| 2.1.1. GENERALITES  | p. 2  |
| 2.1.2. TABLEAU DES AFFECTATIONS                             | p. 2  |
| 2.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES                             | p. 4  |
| 2.2.1. BATIMENTS PRINCIPAUX                                 | p. 4  |
| 2.2.2. ZONE D'ARRIERE-BATIMENTS                             | p. 7  |
| 2.2.3. ZONE DE COURS ET JARDINS                             |       |
| AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE                         | p. 7  |
| 2.2.4. ZONE DE COURS ET JARDINS                             | p. 7  |
| 2.2.5. ZONE DE JARDIN PUBLIC                                | p. 7  |
| 2.2.6. CLOTURES   | p. 8  |
| <b>3. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'ESPACE PUBLIC</b> | p. 9  |
| 3.1. AFFECTATION  | p. 9  |
| 3.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES                             | p. 9  |
| 3.2.1. VOIRIE   | p. 9  |
| <b>4. DISPOSITIONS TRANSITOIRES</b>                         | p. 9  |
| 4.1. BATIMENTS PRINCIPAUX ET ARRIERE-BATIMENTS              | p. 9  |
| 4.2. ANNEXES  | p. 10 |
| <b>5. DISPOSITIONS PARTICULIERES</b>                        | p. 10 |
| 5.1. PROTECTION DU PATRIMOINE                               | p. 10 |
| 5.2. DIVERS   | p. 10 |

