PROVINCE DE BRABANT

COMMUNE D'UCCLE

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

N ° 56

Limité par la ligne n°26 (SNCB), les limites de fond des parcelles place ST-JOB et rue du Ham, le PPA n°57, le PPA n°28bis et le PPA n°55

QUARTIER SAINT-JOB / CARLOO

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Service URBANISME	DES.	DATE	VERIF.
Auteur de projet : J.GALAND		05.85	
	FORMAT	P.P.A	FEUILLE
		56	3

UCCLE LE 21.04.1987

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

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL — LE PRESIDENT

E.MEERT — ANDRE DERIDDER

LE COLLEGE DES BOUGMESTRE ET ECHEVINS DE LA COMMUNE D'UCCLE CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DEPOSE A L'INSPECTION DU PUBLIC AU SERVICE DE L'URBANISME 25 RUE AUGUSTE DANSE DU01.09.1987 AU 30.09.1987

UCCLE LE 20.10.1987

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL — LE PRESIDENT

E.MEERT — ANDRE DERIDDER

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION CONSULTATIVE POUR L'AGGLOMERATION BRUXELLOISE LE 14.03.1988

VU POUR AVIS PAR LE CONSEIL DE L'AGGLOMERATION LE

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN SEANCE DU 24.05.1988

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL — LE PRESIDENT

E.MEERT — ANDRE DERIDDER

VU POUR ETRE ANNEXE A L'A.R. DU 08.02.1989
LE MINISTRE DES AFFAIRES BRUXELLOISES

TABLE DES MATIERES

I. INTRODUCTION

I.1 INTENTION DU PLAN
I.2 DEFINITIONS
I.3 NOTE TECHNIQUE

II. DISPOSITIONS GENERALES

II.1 Remarques
II.2 Raccordement à l'égout public
II.3 Etablissement classés comme dangereux, insalubres et incommodes
II.4 Bâtiments accessibles au public
II.5 Bâtiments à conserver et à restaurer
II.6 Démolition
II.7 Abattage d'arbres
II.8 Publicité

III DESTINATION DES ZONES

III.1 ZONES CONSTRUCTIBLES

III.1.1 Zones de logements
III.1.2 Zones d'annexes
III.1.3 Zones d'équipements d'intérêt collectif
III.1.4 Zones de logements et d'équipements d'intérêt collectif
III.1.5 Zones d'ateliers
III.1.6 Zones mixtes de logements et d'ateliers
III.1.7 Zones de services
III.1.8 Zones de variation de masse

III.2 ZONES NON-AEDIFICANDI

III.2.1 Zones de cours et jardins
III.2.2 Zones de recul

III.3 ZONES DE VOIRIES

III.3.1 Zones de voiries ordinaires
III.3.2 Zones de voiries résidentielles
III.3.3 Zones de voiries piétonnes

III.4 ZONES DE CHEMIN DE FER

III.5 AMENAGEMENTS PONCTUELS

III.5.1 Accès aux coursives et intérieurs d'îlots
III.5.2 Cheminements piétons
III.5.3 Entrées de parkings souterrains
III.5.4 Emplacements de parcage à l'air libre
III.5.5 Murs de clôture ou de soutènement
III.5.6 Plantation d'arbres

III.5.7 Arbres isolés d'intérêt paysager
III.5.8 Ecran végétal
III.5.9 Pignons ou murs pignons à aménager

IV DISPOSITIONS CONCERNANT CONSTRUCTIONS

IV.1 RENOVATION URBAINE

IV.2 IMPLANTATION, VOLUME ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

IV.2.1 Implantation
IV.2.2 Volume et caractéristiques des constructions

A. Hors zone de variation de masse

IV.2.2.A.1. Bâtiments principaux

1. Largeur
2. Profondeur
3. Hauteur
4. Type de toiture

IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes

IV.2.2.A.3 Garages et parkings

B. En zone de variation de masse

IV.3 TRAVAUX DE TRANSFORMATION

IV.4 ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS

IV.4.1. Aspects des façades
IV.4.2 Matériaux

IV.5 ASPECT ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIIONS

IV.5.1 Niveau d'isolation thermique des logements neufs
IV.5.2 Utilisation d'énergie renouvelable

IV.6 PRESCRIPTIONS PAR ILOT OU PARTIE D'ILOT

I INTRODUCTION

I.1 INTENTION DU PLAN

Ce plan a été élaboré en coordination avec les plans particuliers d'aménagements 55, 57 et 28 bis afin de couvrir l'entité formée par le quartier Saint-Job et le plateau Avijl et de considérer tout acte d'urbanisme à l'échelle du quartier.

Les intentions du plan peuvent se résumer comme suit :

- Respecter et confirmer l'esprit actuel du quartier, favoriser la rénovation et l'amélioration des logements existants.

- La construction de nouveaux logements doit compléter harmonieusement le tissu urbain actuel.

- Maintenir les zones d'entreprises artisanales et industrielles existantes tout en cherchant à développer ces activités le long de la ligne de chemin de fer afin d'améliorer le potentiel d'emploi du quartier.

- Conserver le caractère commercial du périmètre de la place Saint-Job tout en réservant son espace central aux piétons en déplaçant le parking aux abords immédiats de celle-ci (espaces à créer).

- Faciliter la circulation piétonne en maintenant les servitudes et chemins existants et créer des clos résidentiels tels que la Montagne Saint-Job.

I.2 DEFINITIONS

I.2.1 Dans toutes les prescriptions qui suivent il faut comprendre les termes ci-après comme suit :

<u>REZ-DE-CHAUSSEE</u> : niveau de l'immeuble dont le plancher est sensiblement au niveau de la voirie

<u>REZ-DE-JARDIN</u> : niveau de séjour de l'immeuble dont le plancher est sensiblement au niveau d'un jardin.

<u>SOUS-SOL SUR JARDIN</u> : niveau situé en dessous du rez-de-chaussée, et de plain-pied avec le jardin.

I.2.2. Pour définir les implantations, volumes et caractéristiques des bâtiments, il est fait usage des notions suivantes :

<u>LIMITE EXTREME DES BATIMENTS PRINCIPAUX</u> : limite maximale à ne pas dépasser entre la zone d'implantation du bâtiment et toute autre zone. Il peut s'agir soit de la limite avant (côté voirie), soit de la limite arrière (côté arrière ou jardin), soit de la limite latérale.

<u>LIMITE EXTREME D'EMPRISE DES BATIMENTSEN ZONE DE VARIATION DE MASSE</u> : limite extrême dans laquelle doivent s'inscrire les bâtiments.

<u>RAPPORT PLANCHER / SOL (P/S)</u> : c'est le rapport plancher/sol permis dans les zones de variation de masse.

Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit :

<u>Indice P</u> : c'est la totalité des superficies de plancher des locaux fermés situés hors sol. Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs des façades et sont supposées continues, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons de dégagements verticaux de services. Il n'y a lieu de compter les superficies des planchers sous combles que pour la partie bénéficiant d'une hauteur libre intérieure de 2,2 mètres.

Indice S : c'est la superficie de chaque zone de variation de masse définie au plan.

TAUX D'EMPRISE AU SOL (T/E) : indique le rapport E/S permis dans les zones de variation de masse.

Les indices E et S sont respectivement calculés comme suit :

Indice E : c'est la totalité des superficies qu'occupent au sol les constructions.

Indice S : voir plus haut

I.3 NOTE TECHNIQUE

I.3.1 Situation existante

Délimitation
Le plan particulier d'aménagement est délimité au Nord par la ligne S.N.C.B. Schaerbeek – Hal, à l'Est par les n° 139 – 114 Avenue Prince de Ligne, les n° 79 – 78 Avenue Victor Emmanuel III, les fonds de parcelles des constructions de la rue du Ham, les n° 71 – 66 Avenue Alphonse III, au Sud par le PPA n° 57 et 28 bis : le piétonnier qui relie la Montagne de St-Job à la rue du Ham, le chemin Avijl jusqu'au n° 42 à l'Ouest par le PPA n° 55 : le n° 14 av J.P. Carsoel, les n° 628 – 739 Chaussée de St-Job.

Occupation du sol

Relief
Le PPA s'étend dans la vallée de St-Job anciennement constituée d'étangs. Le point culminant se situe aux environs des 70m rue du Ham et Montagne St-Job.

Affectation du sol
Le plan particulier d'aménagement est compris dans une large zone d'habitation du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise.
Si l'ensemble des immeubles est affecté principalement aux logements, on remarque cependant une forte concentration de rez commerciaux autour et dans les environs immédiats de la Place St-Job ainsi que quelques petits ateliers situés en intérieur d'îlot (Avenue Prince de Ligne, rue du Ham, Montagne St-Job, chaussée de St-Job).
La typologie du bâti de la Montagne St-Job, de la Chaussée St-Job, de la Place et le côté Ouest de la rue du Ham est caractérisée par un habitat rural très ancien, d'une architecture simple, non sophistiquée et évolutive au cours des années (assemblage de volumes différents suivant les nécessités, (R+ 1 à R+ 3, ponctuellement 4 et 5 niveaux).

- Habitats en bande continue épousants le terrain où les emplacements des garages, rarement inclus à l'habitation, sont parfois regroupés sur d'autres terrains que l'habitation.

- Ilots fermés, desservis par de nombreux piétonniers, témoins d'une évolution, où les terrains intérieurs sont exploités pour la culture maraîchère.

- Le côté EST de la rue du Ham, plus récent, bâti après la guerre, n'est pas sans rappeler la conception des quartiers jardins, jardinets à l'avant, habitats jumelés.

Réseau de voiries

- A l'exception de la Montagne St-Job qui a conservé son caractère de déserte locale, dû à son étroitesse, les autres voiries sont devenues, telle la chaussée de St-Job, voie urbaine (seul axe Est-Ouest au Sud de la commune) ou encore telle la rue du Ham, collecteur du quartier et itinéraire du 92
  Toutes ces voiries aboutissent sur la Place St-Job qui joue dès lors le rôle du rond-point et de parking.

- Des chemins piétonniers ou servitudes de passage traversent les îlots, véritable drain du quartier, et d'autres donnent simplement accès aux intérieurs – aux arrières des maisons.

Transports en commun

- Le tram 92 passant par la rue du Ham relie directement le quartier au centre de la commune et au centre-ville (petite ceinture).
- Une étude de courbes isochrones montre que les logements sont situés pour la plupart à 5 min. à pied d'un arrêt du 92. Cela s'explique par l'existence de cheminements piétonniers à travers les îlots.
- Le quartier est situé à moins d'un km de la chaussée de Waterloo, desservie par le bus SNCV menant soit vers la périphérie, soit vers le centre (Bus R et V).
- La chaussée St-Job permet également des liaisons vers le centre ville (Bus STIB 42 vers Uccle Calevoet et vers Boitsfort, Auderghem – Woluwé et Bus STIB 43 vers Linkebeek et vers Uccle Centre).
- Les Bus vicinaux O et V desservent le quartier à partir de la place St-Job vers la gare du Midi et la place Rouppe.
- La ligne SNCB Etterbeek-Hal, arrêt avenue J.P. Carsoel, suit dans la du PPA la vallée de St-Job.

Caractéristiques du bâti

Surface totale du PPA :		+/-	115.857 m²
Surface des voiries :		+/-	19.980 m²
Surface des îlots			
	Ilot 1	+ /-	8.400 m²
	Ilot 2	+/-	20.700 m²
	Ilot 3	+/-	6.100 m²
	Ilot 4	+/-	9.900 m²
	Ilot 5	+/-	22.270 m²
	Ilot 6	+/-	23.750 m²
	Ilot 8	+/-	2.200 m²
	Eglise	+/-	2.557 m²
Surface plancher approximative			
	Ilot 1	+ /-	7.600 m²
	Ilot 2	+/-	12.450 m²
	Ilot 3	+/-	3.200 m²
	Ilot 4	+/-	5.550 m²
	Ilot 5	+/-	15.800 m²
	Ilot 6	+/-	7.900 m²
	Ilot 8	+/-	3.200 m²
	Eglise	+/-	1.750 m²
		+/-	57.450m²

Plancher / sol net (voiries non comprises)

Ilot 1	0,90
Ilot 2	0,60
Ilot 3	0,52
Ilot 4	0,56
Ilot 5	0,70
Ilot 6	0,33
Ilot 8	1,45

P / S net total :	0,60
P / S brut total (voiries comprises)	0,49

Le calcul des surfaces planchers existantes reprend toutes les constructions y compris les bâtiments annexes non accolés aux bâtiments principaux et non affectés aux logements.
Les locaux en toiture ont été affectés d'un coefficient de 0,5.

Surface brute de planchers affectés à la résidence :	43.150 m²
Surface brute de planchers affectés aux ateliers (petites entreprises)	+/- 2.900 m²
Surface brute de planchers affectés aux petits commerces	+/- 4.100 m²
Surface brute de planchers affectés aux équipements d'intérêts collectifs (école, église, commissariat)	+/- 5.300 m²
Surface brute de planchers non affectés aux logements (batteries de garages, extension de commerce)	+/- 2.000 m²
Population (Relevé 1982) : 745 habitants	+/- 64 habitants/ha

II DISPOSITIONS GENERALES

II.1 REMARQUES

II.1.1 En principe, les présentes prescriptions ne dérogent pas aux lois et instructions diverses en vigueur, sauf en ce qui concerne certaines prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles, et du règlement général communal sur les bâtisses conformément à l'article 62 de la loi organique du 29 mars 1962.

II.1.2 En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.

II.1.3 Les plans renseignent les numéros de police afférents aux parcelles ainsi que les parcelles cadastrales existants à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué (e) au plan fera seul (e) foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

II.2 RACCORDEMENT A L'EGOUT PUBLIC

Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public.
Si pour une cause particulière, elle ne peut l'être, elle doit être équipée d'un séparateur de matières grasses, d'une fosse septique, et d'un ou de plusieurs puits perdus.

II.3 ETABLISSEMENTS CLASSES COMME DANGEREUX, INSALUBRES, INCOMMODES

Les établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes, situés dans une zone où ils ne sont pas autorisés par le présent plan peuvent poursuivre leurs activités jusqu'à l'expiration du délai fixé dans l'autorisation reçue.
La prolongation de ce délai peut toutefois être accordée afin de permettre aux exploitants de transférer leurs installations à un autre emplacement dans un délai qui ne peut excéder 10 ans à dater de l'entrée en vigueur du présent plan.

II.4 BATIMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Afin de permettre l'accès aisé aux handicapés, aux landaus, etc.…, les bâtiments accessibles au public doivent être dotés de moyens appropriés à cet effet et signalés au moyen du symbole international d'accessibilité.

II.5 BATIMENTS A CONSERVER ET A RESTAURER

Afin de préserver l'héritage architectural et historique des lieux, les façades et les toitures des bâtiments marqués d'une ★ au plan de destination doivent être conservés et restaurés ou reconstruits à l'identique.

II.6 DEMOLITION

Le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction conforme aux prescriptions du plan ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique.

II.7 ABATTAGE D'ARBRES

Tout abattage d'arbres à haute tige (c'est-à-dire tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre de hauteur, 20 cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50 m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.
Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une 'essence indigène à haute tige'.

II.8 PUBLICITE ET ENSEIGNES

II.8.1 <u>Généralités</u>

II.8.1.1 La pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, de tentes ou de stores, installés tant sur le domaine public que privé, est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

II.8.1.2 Sont interdits :
- la publicité lumineuse à allumage alternatif ;
- les palissades publicitaires.

II.8.1.3 Les dispositifs autorisés dans le plan particulier d'aménagement doivent respecter le règlement général des bâtisses de la commune d'Uccle.

II.8.2 <u>Caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables</u>

II.8.2.1 Les dispositifs publicitaires et enseignes <u>indépendants</u> des immeubles ne peuvent dépasser l'alignement ; leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logement, à 0,50 m² ailleurs (2 m² pour les équipements d'intérêt collectif).

II.8.2.2 Les dispositifs publicitaires et enseignes <u>apposés parallèlement au plan des façades</u> doivent répondre aux conditions suivantes :
- être placés sur la partie inférieure des façades, compris entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baies du premier étage ;
- être placés à une distance minimum de 0,15 mètre des axes mitoyens ;
- leur saillie par rapport à la façade ne peut dépasser 0,25 mètre ;
- leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logements, à 0,20 m² dans les autres zones.

II.8.2.3 Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

- ils ne sont autorisés que dans les zones de services prévues au plan ;
- ils ne peuvent se trouver à moins de 2,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir, ni dépasser la corniche ni le faîte ;
- ils doivent être placés à une distance minimum de 0,30 mètre des axes mitoyens, et à minimum 2,00 mètres les uns des autres ;
- leur saillie maximum est de 1,20 mètres par rapport à la façade (attaches comprises) ;
- leur surface est limitée à 1,50 m².

III DESTINATION DES ZONES

Le territoire couvert par le plan particulier d'aménagement comporte :

- des zones constructibles
- des zones non-aedificandi
- des zones de voirie
- des zones de chemin de fer
- des aménagements ponctuels

III.1 ZONES CONSTRUCTIBLES

III.1.1 ZONES DE LOGEMENTS

La fonction principale des zones de logements est la résidence.
Les fonctions secondaires suivantes peuvent être autorisées avec un maximum de 60 m² plancher/immeuble :

- les ateliers au rez-de-chaussée ou en sous-sol-sur-jardin pour autant que les activités ne causent pas de troubles de voisinage ;
- les bureaux ;
- les commerces de détail au rez-de-chaussée uniquement à condition de respecter intégralement la typologie des façades existantes des immeubles ;
- de plus, la réunion de deux ou plusieurs rez-de-chaussée distincts en vue d'y réaliser un seul commerce est interdite.

III.1.2 ZONES D'ANNEXES

a) Les zones d'annexes sont des zones où seuls des volumes supplémentaires annexés ou non aux bâtiments principaux peuvent être construits en sous-sol-sur-jardin ou au rez-de-chaussée.
Les fonctions secondaires prévues pour les zones de logements y sont autorisées pour autant que celles-ci ne dépassent pas 60 m² pour l'ensemble de l'immeuble.
Lorsque le plan prévoit des zones de services, les fonctions prévues pour ces zones sont autorisées sans limitation de surface en zone d'annexes.

b) Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice (G) au plan de destination, des garages peuvent y être réalisés.

III.1.3 ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Ces zones sont destinées principalement aux équipements publics ou privés à usage collectif tels que les établissements scolaires, sociaux, culturels, sportifs,…
Les logements qui constituent le complément usuel de ces zones y sont autorisés (conciergerie,…).

III.1.4 ZONES DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Ces zones peuvent être réservées exclusivement à l'une ou à l'autre de ces affectations selon les besoins. Elles peuvent en outre accueillir simultanément ces deux affectations.

La réalisation d'une affectation doit être conforme aux prescriptions qui lui correspondent telles qu'indiquées en III.1.1 et III.1.3

III.1.5 ZONES D'ATELIERS

Ces zones sont affectées principalement (75% minimum de la surface plancher par bâtiment) :

- aux ateliers des entreprises, artisanales et commerciales ;
- aux dépôts annexes de celles-ci.

Les fonctions secondaires suivantes y sont autorisées pour autant qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale :

- la fonction bureau qui constitue l'accessoire de l'entreprise ;
- la fonction logement qui constitue le complément usuel de la fonction principale, avec un maximum de 20% de la surface plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,…) ;
- la fonction commerciale (hall d'exposition,…).

Toutes les activités des entreprises se déroulent dans des bâtiments fermés dont les caractéristiques urbanistiques et esthétiques sont adaptées au cadre urbain et s'accordent avec le voisinage et particulièrement le logement proche. Un maximum d'ouvertures (vues, lumières) doit être prévu dans les bâtiments afin d'éviter les murs aveugles et cela en respectant les règlements en vigueur et en vue de procurer les meilleures conditions de vue, d'ensoleillement et d'hygiène à l'intérieur des bâtiments concernés.

III.1.6 ZONES MIXTES DE LOGEMENTS ET D'ATELIERS

Ces zones sont destinées à l'usage mixte de logements, de commerces et d'entreprises artisanales.
Les commerces et les entreprises peuvent occuper l'entièreté du rez-de-chaussée et du premier étage à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement.
Les bureaux qui constituent l'accessoire des entreprises ainsi que les locaux destinés à l'exposition de la production y sont autorisés également.
Les logements doivent être prévus dans les niveaux supérieurs.

III.1.7 ZONES DE SERVICES

Ces zones sont destinées aux activités de commerce de détail à vitrines et de services lucratifs (cafés, restaurants, agences de banque, de voyages,…) ou non (antenne de CPAS, bureau de poste,…).
Sont exclus les dépôts et les commerces de gros.
Dans ces zones, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de service au public peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement.

III.1.8 ZONES DE VARIATION DE MASSE

Dans ces zones les affectations prévues au plan doivent être réalisées conformément aux prescriptions correspondantes à ces affectations.

III.2 ZONES NON-AEDIFICANDI

III.2.1 ZONES DE COURS ET JARDINS

a) Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs.
La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constitue pas une gêne pour le bon éclairement des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes.

Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m² , que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 m hors sol. Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

b) Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice (G), la réalisation de parkings en sous-sol peut être autorisée pour autant que ceux-ci soient recouverts d'une couche de terre arable de 0,50 mètre minimum et que cette surface soit plantée.

c) Les clôtures

Les clôtures des parcelles ont une hauteur de 1,50 mètre et sont constituées par des haies vives.

Toutefois, de commun accord entre les voisins ayant une clôture mitoyenne :

- cette hauteur peut être modifiée vers le haut (sans dépasser 2 mètres de haut) ou vers le bas ;
- les haies vives peuvent être remplacées par du fil de fer ou du treillis sur piquets ;
- la clôture peut ne pas exister en tout ou en partie ;
- la clôture en bois peut être autorisée.

De plus dans les quatre premiers mètres à compter de la façade arrière de l'immeuble le plus profond, la clôture peut être constituée d'un mur d'une hauteur de 2 mètres, réalisé dans des matériaux s'alliant avec ceux des constructions voisines.

III.2.2 ZONES DE RECUL

a) Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure. Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées en engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle et moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

b) Lorsque ces zones de recul sont surchargées d'un indice (G) au plan de destination, des garages peuvent y être réalisés moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Ces garages sont soit recouverts d'une couche de terre arable d'une épaisseur de 0,50 m minimum, soit d'une terrasse accessible de 15 m maximum.
Le solde étant réservé aux plantations.

c) Clôtures

L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret du même matériau que les murs des façades avant, surmonté ou non d'une haie vive.
Des murs peuvent être imposés (voir plan).

III.3 ZONES DE VOIRIES

Tous les actes et travaux, hormis ceux exonérés du permis de bâtir, relatifs à la réalisation des aménagements en zone de voirie, sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'A.R. du 5/11/1979 et à l'avis de la commission de concertation.

III.3.1 ZONES DE VOIRIES ORDINAIRES

Ces zones sont affectées aux circulations de toute nature, ainsi qu'à leurs compléments naturels et usuels.
De façon générale, l'aménagement des zones de voirie doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

L'implantation sur les trottoirs de poteaux de signalisation, de cabines téléphoniques, d'arbres et de tout autre mobilier urbain devra respecter la circulation des piétons, landaus et voiturettes de handicapés en laissant une largeur constante minimum de 1,50 m libre à leur usage, pour autant que le profil entre alignement des voiries existantes à la date de mise en vigueur du plan le permette.

Dans les cas de réfection de trottoirs existants ou de construction de nouveaux trottoirs, ceux-ci présenteront aux passages organisés par une signalisation au sol un devers extérieur tel que la

différence de hauteur entre le niveau supérieur de la bordure du trottoir n'excède pas 2 cm par rapport au niveau moyen du filet d'eau longeant.

La réalisation de pistes ou de bandes cyclables peut y être autorisée.

III.3.2 ZONES DE VOIRIES RESIDENTIELLES

Des ces zones, des 'zones résidentielles, des 'casse-vitesse' ou tous autres aménagements visant à limiter la vitesse des véhicules automobiles, et/ou à privilégier les circulations dites lentes, doivent être réalisés.

III.3.3 ZONES DE VOIRIES PIETONNES

Ces zones sont réservées exclusivement aux circulations des piétons et vélos.

III.4 ZONES DE CHEMIN DE FER

Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer. Les déblais et remblais bordant les voies doivent être plantés dans toute la mesure du possible et ce, sans porter préjudice à la sécurité.
L'aménagement de piste cyclable et de promenade piétonne peut être autorisée pour autant que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'A.R. du 5/11/1979 et à l'avis de la commission de concertation.

III.5 AMENAGEMENTS PONCTUELS

III.5.1 ACCES AUX COURSIVES ET INTERIEURS D'ILOTS

Les coursives et servitudes de passage piétonnes existantes donnant accès à l'arrière des bâtiments et aux intérieurs d'îlots doivent être maintenues et favorisées.

III.5.2 CHEMINEMENTS PIETONS

La représentation – au plan – des cheminements piétons est approximative.
Ils doivent constituer des relations cohérentes entre les points qu'ils joignent et qui sont indiqués au plan de destination.

III.5.3 ENTREES DE PARKINGS SOUTERRAINS

L'indication – au plan – des entrées et sorties des parkings détermine les endroits approximatifs dans lesquels ces entrées et sorties peuvent être réalisées. Elles doivent être traitées de manière discrète en sauvegardant l'environnement immédiat, bâti ou non. Leur largeur est limitée à 3,00 mètres maximum.

III.5.4 EMPLACEMENTS DE PARCAGE A L'AIR LIBRE

Les terrains repris sous l'indice P au plan de destination peuvent être réservés à des emplacements de parcage à l'air libre. Dans ce cas des surfaces en dur (non plantées ni gazonnées) sont autorisées à condition que des plantations soient réalisées à leur périphérie afin de dissimuler les véhicules.

III.5.5 MURS DE CLOTURE OU DE SOUTENEMENT

L'indication – au plan – de ces murs les inscrits en tant qu'éléments particuliers à l'aménagement des diverses zones.
Ces murs doivent être entretenus, reconstruits à l'identique ou érigés en fonction des éléments locaux.

III.5.6 PLANTATIONS D'ARBRES

L'indication – au plan – de ces plantations d'arbres à haute tige les inscrits en tant qu'éléments indispensables au bon aménagement des lieux.
Leur représentation au plan n'est qu'approximative.
L'espacement entre les plants sera réalisé selon les règles de l'art propres aux différentes espèces.

III.5.7 ARBRES ISOLES D'INTERET PAYSAGER

La représentation – au plan – de ces arbres les inscrit en tant qu'éléments importants du paysage.
Ils doivent être conservés et entretenus. La surface correspondant à la projection de la couronne sur le sol doit être maintenue libre de toute construction et de tout revêtement imperméable.

III.5.8 ECRAN VEGETAL

La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces d'affectations différents ou à limiter visuellement les intérieurs d'îlots. Ces plantations participent à l'aménagement paysager du site. Par écran végétal on entend, la plantation d'arbres à haute tige (15 m et plus) garnie d'un sous-bois.

III.5.9 PIGNONS ET MURS A AMENAGER

L'indication – au plan – du symbole ▶ implique qu'un soin particulier doit être apporté à l'aménagement de ces pignons : revêtement s'harmonisant avec l'environnement bâti proche, plantations, utilisation d'éléments architecturaux particuliers, traitement comme façade principale, (les prescriptions concernant l'aspect des façades peuvent y être appliquées).

IV DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

IV.1 ZONE DE RENOVATION URBAINE

Délimitation de la zone de rénovation urbaine

A l'exception des n° 10 à 24 Montagne St-Job et des n° 3 à 35 rue du Ham, le territoire couvert par le plan particulier d'aménagement est compris dans une zone à rénover.

Définition et esprit de la rénovation

L'esprit de la rénovation urbaine est d'empêcher le développement de taudis ou de ruines, de préserver les caractéristiques urbanistiques du quartier et de conserver les immeubles tout en y apportant des éléments qui les adaptent aux conditions de vie actuelle.
Dès lors, les immeubles qui ne sont pas en état d'habitabilité normale doivent être rénovés.
Les immeubles concernés sont ceux qui présentent des défauts pour les éléments suivants :

- étanchéité de la toiture
- stabilité et sécurité de gros œuvre
- distribution d'eau, d'électricité et de gaz
- raccordement des points d'eau et des sanitaires à l'égout public.

Dans cet esprit de rénovation, les caractéristiques des immeubles à rénover, à reconstruire ou à construire doivent être conformes aux prescriptions décrites en IV.2, IV.3 et IV.4.

IV.2 IMPLANTATION, VOLUME ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les présentes prescriptions sont complétées par les prescriptions particulières par îlot ou partie d'îlot énoncées sous forme de tableau en IV.6.

IV.2.1 IMPLANTATION

Lorsque le plan impose un front de bâtisse obligatoire en ordre continu, les constructions sont édifiées selon un ensemble ininterrompu de constructions mitoyennes.

Lorsque le plan prévoit des limites extrêmes de bâtiments principaux ou de zone de variation de masse, l'implantation des constructions est libre.

IV.2.2 VOLUME ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

IV.2.2.A Hors zone de variation de masse

Pour délimiter le volume et les caractéristiques des constructions à établir hors zone de variation de masse il est fait usage au plan de destination de tout ou partie des indications suivantes :

- profondeur
- hauteur maximum exemple : 12 m 2 V
- type de toiture

IV.2.2.A.1 BATIMENTS PRINCIPAUX

1 Largeur à rue des constructions
La largeur à rue des constructions est définie dans les prescriptions particulières par îlot ou partie d'îlot.

2 Profondeur
La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres.
La profondeur minimum est égale à la profondeur maximum moins 2 mètres.

3 Hauteur
La hauteur maximum à rue sous corniche des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux.
Seul un niveau de moins peut être autorisé.
La table de conversion suivante est d'application :

Nombre de niveaux (toiture exceptée)	Hauteur maximum de façade sous corniche
2 = Rez + 1 étage	7 m
3 = Rez + 2 étages	10 m
4 = Rez + 3 étages	13 m

En outre, le niveau du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 0,90m au-dessus du niveau de la voirie.

4 Toitures
1° D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V).
Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la mansard (symbole M) ou des toitures plates (symbole P) peuvent être autorisées.
2° L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux.
Les demandes de permis de bâtir devront indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, limiter les murs mitoyens apparents.
3° Les volumes sous toiture sont habitables sur un seul niveau.
Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés pour le bon éclairement des locaux aménagés en toiture.
Des terrasses intégrées dans le volume sous toiture sont autorisées dans le respect des impositions du Code Civil et pour autant que leur largeur n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade avec une largeur maximum de 4 mètres par terrasse.

IV.2.2.A.2 BATIMENTS ANNEXES

▪ Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin).
▪ Cependant lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètre sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux.
Dans ce cas, le niveau inférieur peut couvrir 100% de la surface réservée aux annexes, le niveau supérieur ne peut dépasser 60% de l'emprise totale maximum autorisée pour la parcelle.
▪ Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants).

IV.2.2.A.3 GARAGES ET PARKINGS COUVERTS

La réalisation de garages ou de parkings couverts est soumise aux dispositions particulières prévues par îlot ou partie d'îlot en IV.6.
Les garages peuvent être :

- soit interdits ;
- soit autorisés dans les zones de recul ;
  en sous-sol des zones de cours et jardins ;
  dans les zones d'annexes
  inclus dans le volume des bâtiments principaux

IV.2.2.B <u>En zone de variation de masse</u>

Pour déterminer le volume et les caractéristiques des constructions à établir dans ces zones, il est fait usage au plan de destination de tout ou partie des indications suivantes :

-	rapport plancher / sol maximum	P/S = 1,5
-	taux d'emprise maximum exemple	T.E. = 0,8
-	taux maximum soit en nombre de niveaux	H = 3
	soit en mètres	12 m

Le volume et les caractéristiques des constructions sont décrits dans les prescriptions particulières par îlot ou partie d'îlot énoncées en IV.6

La table de conversion décrite en IV 2.2.A.1.3 reste d'application.

IV.3 TRAVAUX DE TRANSFORMATION

▪ Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions ne dépassent pas les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, sont soumis, en matière de transformation ou de construction partielle, aux règles énoncées en IV.1 et IV.2.

▪ Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.

▪ Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.

▪ L'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé, la toiture peut être rehaussée dans la mesure où le plan de la future toiture ne coupe pas le plan de la façade à plus de 1,50 mètre au-dessus du plancher du grenier existant. Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés sous réserve de l'examen de leur bonne intégration à l'environnement.

▪ La réunion de deux habitations situées dans deux bâtiments mitoyens n'est autorisée qu'à la condition que l'objet de la réunion des immeubles soit la réalisation d'un seul logement unifamilial.

IV.4 ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les présentes prescriptions peuvent être complétées par les prescriptions particulières par îlot ou partie d'îlot énoncées sous forme de tableau en IV.6.

IV.4.1 ASPECT DES FACADES

IV.4.1.1 Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence de composition et de matériaux. Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer les façades voisines des immeubles à construire ou à rénover.

IV.4.1.2 La trame urbaine du quartier doit se lire en façade avant, côté rue, par la mise en évidence du rythme des verticales définies pas les axes mitoyens, réels ou fictifs, traditionnellement utilisés dans le quartier St-Job sauf exceptions définies dans les dispositions particulières par îlot ou partie d'îlot.

IV.4.1.3 La composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu, sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur.

IV.4.1.4 <u>Eléments architecturaux en saillie ou en creux</u>
Les éléments architecturaux en saillie ou en creux peuvent être autorisés pour autant que la surface occupée par ces volumes n'excède pas 30% de la surface totale de la façade, que la profondeur de ceux-ci n'excède pas 0,90 mètre, que leur largeur ne dépasse pas 60% du développement de la façade, qu'ils ne s'approchent pas à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens, que la hauteur libre entre le trottoir et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3,00 mètres, lorsque le front de bâtisse se confond avec l'alignement. Des avant-corps peuvent être autorisés aux mêmes conditions au rez-de-chaussée pour les constructions situées en recul par rapport à l'alignement.

IV.4.1.5 <u>Vitrines commerciales</u>
L'ensemble de la façade des immeubles comportant un rez-de-chaussée commercial devra présenter une homogénéité architecturale.

IV.4.1.6 <u>En toiture</u>
▪ Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisées.
▪ Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade ; elles auront maximum 1,60 mètre de large.
▪ Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens.
▪ En façade arrière, des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne intégration.

IV.4.2 MATERIAUX

IV.4.2.1 <u>Façades</u>
▪ D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés :
- les briques de parement de couleur brun rouge nuancé
- les cimentages et crépis peints dans des tons clairs

▪ Les panneaux en béton moulé sont interdits
▪ Seuls les vitrages clairs sont autorisés
▪ Les châssis et portes doivent être en bois.
▪ Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres.

IV.4.2.2 Toitures

▪ Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge.
▪ L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures annexes et pour la couverture des pignons aveugles.

IV.4.2.3 Dérogation

D'autres matériaux peuvent être mis en œuvre notamment dans les zones d'ateliers. Ces dérogations éventuelles sont précisées dans les prescriptions particulières énoncées en IV.6.

IV.5 ASPECT ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS

IV.5.1. NIVEAU D'ISOLATION THERMIQUE POUR LES LOGEMENTS NEUFS

En l'absence d'une réglementation régionale précise en la matière, toute nouvelle construction devra présenter un niveau global thermique égal ou inférieur à K 70, calculé selon les normes NBN B62-301 et 62-002.

IV.5.2 UTILISATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Tout système de chauffage permettant le recours à une source d'énergie renouvelable susceptible d'avoir une influence sur l'aspect extérieur des constructions peut être autorisé en dérogation aux articles IV.4.1 (aspect esthétique des façades) et IV.4.2 (matériaux) pour autant que cela ne nuise pas au bon aménagement des lieux.

IV.6 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ILOT OU PARTIE D'ILOT

ILOT OU PARTIE D'ILOT 1.1

Destination

Equipement d'intérêt collectif et zone de cours et jardins nécessaire à cette fonction.

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- préserver le caractère ouvert d'implantation Avenue J.P. Carsoel, les zones de recul n'excèderont pas 5m.
- liaisonner cette zone avec les habitations existantes (n° 6 à 14) au niveau du gabarit et des matériaux
- créer un front bâti continu au coin de l'avenue J.P. Carsoel – Place St-Job par la construction ou d'éléments en maçonnerie (mur) ou plantation d'arbres à l'alignement afin de refermer l'espace visuel de la place.

  Ce front bâti sera continu et harmonieux entre 1.1 et 1.2 au point de vue gabarit, matériaux.

Implantation et gabarit

T E max	:	0,5
H. Max	:	3 niveaux
P/S	:	1,1
Toiture	:	à versants ou mansard

Matériaux

- façade à front de voirie et autres : maçonnerie uniquement (pas de murs-rideaux)
- toiture : tuiles, ardoises

Garages et parkings

- dans les zones de recul situées av J.P. Carsoel (voir prescriptions générales)
- 1 emplacement / 4 personnes employées

Remarques

Vu la déclivité du terrain entre la chaussée de St-Job et l'avenue J.P. Carsoel, la limite mitoyenne ne pourra être bâtie que de façon discontinue afin d'empêcher la création d'un écran continu pour les habitations situées chaussée de St-Job.

ILOT OU PARTIE D'ILOT 1.2

Destination

Mixte : entreprise et logements

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Confirmer une zone d'entreprises au rez-de-chaussée située dans une zone de passage devant faciliter la distribution des produits (station d'essence,…) comprenant du logement aux étages créer un front bâti continu au coin de la chaussée de St-Job – place St-Job par la construction de bâtiments ou d'éléments en maçonnerie (mur) ou plantations d'arbres à l'alignement afin de refermer l'espace visuel de la place.

Ce front bâti sera continu et harmonieux entre 1.2 et 1.1 au point de vue gabarit et matériaux.

Implantation et gabarit

Front bâti continu liaisonnant la 1.3 et la zone d'équipement d'intérêt collectif 1.1

T E max.	:	0,5
H. max.	:	3 niveaux
P/S	:	2
Toiture	:	plate ou à versants

Matériaux

- façade à front de voirie et autres : maçonnerie
- toiture : à versants, tuiles

Garages et parkings

Au rez-de-chaussée intégrés à l'entreprise ou à l'habitation, l'emplacement / logement.

ILOT OU PARTIE D'ILOT 1.3

Destination

Logements unifamiliaux

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- confirmer ensemble de constructions entre mitoyens respectant le parcellaire et les servitudes existantes
- zone d'entreprise permise à l'arrière du n° 638 (T E max. 0,75 – H. max 3,50m)
- accès carrossable vers l'intérieur de l'îlot à préserver (logements aux étages) afin d'utiliser les annexes-garages existants (voir plan).

Implantation et gabarit

- front bâti continu à front de voirie
- hauteur : 2 à 4 niveaux
- profondeur : 12m
- toiture : à versants ou mansard

Matériaux

- voir prescriptions générales

Garages et parkings

- 1 emplacement/logement si la parcelle a plus de 5m. de large au rez-de-chaussée, intégré aux habitations ou dans les annexes-garages existantes ;
- portes de garage seront disposées de part et d'autre de l'axe mitoyen afin de laisser un espace suffisant pour le parking à rue.

ILOT OU PARTIE D'ILOT 1.4

Destination

Logements unifamiliaux

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Confirmer un ensemble de constructions entre mitoyens respectant le parcellaire existant.

Implantation et gabarit

- front bâti continu situé en recul de l'avenue J.P. Carsoel
- hauteur : 3 niveaux
- profondeur : 12m
- toiture à versants

Matériaux

- voir prescriptions générales

Garages et parkings

- 1 emplacement / Logement intégré à l'habitation,
- portes de garage seront disposées de part et d'autre de l'axe mitoyen afin de laisser un espace suffisant pour le parking à rue.

ILOT OU PARTIE D'ILOT 2.1

Destination

Zone d'entreprises et en front de voirie une zone de services surmontée de logements

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- utiliser des terrains peu propices aux logements vu la proximité du chemin de fer à la création d'entreprises.
- liaisonner à front de voirie la zone d'entreprise et la zone d'habitation au point de vue gabarit et matériaux
- la zone de service située au rez-de-chaussée pourra être mise en relation directe avec la zone d'entreprise située à l'arrière de celle-ci
- les accès à la zone d'entreprise s'organiserait dans une zone de recul devant créer un jeu au niveau de la façade respectant le rythme vertical.

Implantation et gabarit

- pour la zone d'entreprise : front bâti continu à front de voirie ou en recul (partiellement)
  T E max : 0.60
  H max S/S corniche 4 à 6 m.
  P/S : 1
  Toiture : à versants (30° minimum)
- pour la zone de services et logements : front bâti continu à front de voirie
  Largeur à rue des constructions : suivant le parcellaire existant ou pour le bâti à créer : 5 à 7 m. de largeur
  Hauteur : 2 niveaux
  Profondeur : 10 m
  Toiture : à versants

Matériaux

- Façade à rue : maçonnerie
- Toitures : tuiles ou ardoises

Garages et parkings

- 1 emplacement / 50 m² d'entreprises à créer au sein de l'entreprise ou dans la zone de recul
- pour les logements, l'emplacement / logement si la parcelle a plus de 5m de large à front de voirie.

ILOT OU PARTIE D'ILOT 2.2

Destination

Logements unifamiliaux

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- confirmer un ensemble de constructions entre mitoyens situé en recul de la prolongation de la chaussée de St-Job (excepté n° 682) respectant le parcellaire existant.
- préserver l'importante zone de recul (voir prescriptions générales) qui confère à l'ensemble un caractère rural.

Implantation et gabarit

- front bâti continu situé en recul (excepté n° 682) de la voirie.
- Hauteur : 3 niveaux
- Profondeur : 10 à 12 m
- Toiture : à versants

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

1 emplacement / logement intégré à l'habitation ou dans les zones de recul.

ILOT OU PARTIE D'ILOT 2.3

Destination

Entreprises

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- valoriser des terrains peu propices à l'habitation par la création d'entreprises en relation directe ou non avec le chemin de fer.
- prolonger la chaussée de St-Job jusqu'au piétonnier à créer reliant le cheminement provenant du PPA Hamoir à la place afin de desservir une zone de parking.

Cette zone de parking permettrait de libérer la surface de la place.

Implantation et gabarit

- Implantation libre suffisamment en recul de la voirie pour permettre la création de parking (ces zones devront être plantées et respecter les prescriptions générales sur les zones de recul.
- T E max. : 0,40
- Hauteur max. S/S corniche : 6m
- Hauteur aux limites mitoyennes : 4m
- P / S : 1
- Toitures : à versants à front de voirie
  plates en recul et par rapport au mitoyen
  pentes min. : 30%

Matériaux

- Le long de la voirie à créer en prolongation de la chaussée de St-Job : façades en maçonnerie
- Toitures : tuiles, ardoises, zinc.

Garages et parkings

- 1 emplacement / 50 m² à créer au sein de l'entreprise ou dans la zone de recul
- une surface libre plantée pouvant accueillir 20 voitures étrangères à l'entreprise

ILOT OU PARTIE D'ILOT 2.4

Destination

Service au rez – logements aux étages
Intérieur d'îlot : zone de petites entreprises

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- Ensemble de construction entre mitoyens respectant le parcellaire existant
- Confirmer et développer la zone d'entreprise existante avec la possibilité d'être liaisonnée directement à la zone d'entreprise 2.3
- La zone de service située au rez-de-chaussée pourra servir au prolongement direct des activités exercées à l'intérieur de l'îlot.

Implantation et gabarit

- Front bâti continu à front de voirie
- Hauteur : 3 niveaux
- Profondeur : 15m
- Toiture à versants

Pour la zone d'entreprise :

- T E max. : 0,5
- Hauteur max. : 3,5m
- Toiture : à versants ou plate

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

1 emplacement / logement intégré à l'habitation, (pas obligatoire si rez occupé par ateliers et services).

Remarques

Le mur pignon du n° 157 devra être traité comme une façade à rue au point de vue matériaux et s'harmoniser avec les maisons situées en recul (n° 159 à 169).

ILOT OU PARTIE D'ILOT 2.5

Destination

Logements unifamiliaux

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- Confirmer ensemble de constructions entre mitoyens situé en recul de l'avenue Prince de Ligne et respectant le parcellaire existant
- Préserver le caractère rural de l'ensemble

Implantation et gabarit

- Front bâti continu situé en recul
- Hauteur : 2 niveaux
- Profondeur : 10m
- Toiture : à versants

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

1 emplacement / logement

ILOT OU PARTIE D'ILOT 2.6

Destination

Confirmation de la répartition des fonctions actuelles : services au rez – logements aux étages
Intérieur d'îlot : ateliers desservant les services + zone de cours et jardins

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- Ensemble de constructions entre mitoyens respectant le parcellaire existant
- Préserver le caractère commercial de la place par l'implantation de rez – services – continu surmonté de logements
- Possibilité d'extension de l'activité commerciale par la construction d'annexes en intérieur d'îlot (Hauteur max. : 3,50m)

Implantation et gabarit

- Front bâti continu à front de voirie
- Hauteur : 2 à 4 nivaux
- Profondeur : 10 à 15m
- T E max. 0,5 – 0,8 selon plan
- Toiture : à versants

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

Si possible 1 emplacement / logement situé à l'arrière des parcelles, accès se faisant par la prolongation de la chaussée de St-Job ou encore intégrés aux habitations situées chaussée de St-Job.

Remarques

Le bâtiment à créer située entre les N° 22 place St-Job et 169 avenue Prince de Ligne devra faire la transition entre le bâti situé le long de la place et celui en recul de l'avenue Prince de Ligne.
Il permettra également le passage (1,50 m de large) au rez-de-chaussée d'un piétonnier reliant la place et la zone de parking.
Son mur pignon devra être traité comme une façade à rue.

ILOT OU PARTIE D'ILOT 3.1

Destination

Service au rez – logements aux étages

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- ensemble de constructions entre mitoyens respectant le parcellaire existant et situé en recul de l'avenue Prince de Ligne
- espace de transition entre la place et ses activités commerciales en ordre semi-ouvert situé dans le prolongement de l'avenue Prince de Ligne

Implantation et gabarit

- Front bâti continu situé en recul de la voirie
- Hauteur : 3 niveaux
- Profondeur : 15 m
- Toiture : à versants

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

1 emplacement / logement intégré à l'habitation

ILOT OU PARTIE D'ILOT 3.2

Destination

Equipement d'intérêt collectif ou logements
L'ancien commissariat uniquement peut partiellement être affecté à un établissement horeca.

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- Conserver et restaurer ce bâtiment, construction remarquable étant donné qu'il referme la place et lui donne son échelle
- Possibilité d'extension et de liaison avec la zone 3.3

Implantation et gabarit

Implantation et gabarits existants

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

Dans la zone de recul côté Prince de Ligne ou à côté du bâtiment à droite

Remarques

Le bâtiment de liaison entre les zones 3.2 et 3.3 ne pourra pas dépasser la hauteur sous corniche du bâtiment existant 3.2

ILOT OU PARTIE D'ILOT 3.3

Destination

1. Equipement d'intérêt collectif
ou
2. Logements uniquement

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

1. Possibilité d'extension de la zone d'équipement d'intérêt collectif 3.2
ou
2. Ensemble de constructions entre mitoyens pouvant former un petit immeuble respectant le rythme vertical

Implantation et gabarit

1. en recul sur l'alignement avec un élément en saillie (rez + versants) venant à front de voirie
- T E max. : 1
- Hauteur : 3 niveaux
- Toiture : à versants

2. en recul sur l'alignement (pas d'élément en saillie)
dans le prolongement du bâti existant n° 114 à 118
- Hauteur : 3 niveaux
- Profondeur : 15 m
- Toiture : à versants
-

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

- s/s immeuble
- 1 emplacement / logement + 10 emplacements visiteurs

Remarques

Ce bâtiment ne pourra être visible de la place que par ses toitures.

ILOT OU PARTIE D'ILOT 3.4

Destination

Logements unifamiliaux à caractère résidentiel

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Ensemble de constructions en ordre semi-ouvert (jumelées ou accolées à plusieurs) situé en recul de la voirie et délimité par des zones latérales de cours et jardins

Implantation et gabarit

- Front bâti discontinu situé en recul de la voirie
- Largeur à rue des constructions selon le plan (zone latérale : minimum 2m)
- Hauteur 2 – 3 niveaux
- Profondeur : 15m
- Toiture à versants ou mansard

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

1 emplacement / logement intégré à l'habitation ou sur le côté en annexe.

ILOT OU PARTIE D'ILOT 4

Destination

Logements unifamiliaux à caractère résidentiel

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Ensemble de constructions en ordre semi-ouvert (jumelées) pouvant former un petit immeuble situé en recul de la voirie et délimité par des zones latérales de cours et jardins

Implantation et gabarit

- Front bâti discontinu situé en recul de la voirie
- Largeur à rue des constructions selon le plan (zone latérale : minimum 2m) Cfr. Code Civil
- Hauteur 1 – 2 – 3 niveaux
- Profondeur : 10 – 12 – 15 m
- Toiture : à versants, plate, mansard

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

1 emplacement / logement intégré à l'habitation

ILOT OU PARTIE D'ILOT 5.1

Destination

Zone de services au rez et/ou logements

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- confirmer un ensemble de constructions entre mitoyens respectant le parcellaire existant
- confirmer la répartition des fonctions actuelles en préservant le caractère commercial de la place par l'implantation d'un rez-services continu surmonté de logements
- les bâtiments situés à front de la Montagne St-Job devront faire la transition entre le caractère commercial de la place et le caractère rural de la Montagne St-Job et l'implantation en ordre semi-ouvert des bâtiments.

Implantation et gabarit

- Front bâti à front de voirie
- Hauteur : 3 – 4 niveaux
- Profondeur : 10 –12 – 15m
- Toiture : à versants

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

1 emplacement / logement intégré à l'habitation ou dans les annexes-garages

Remarques

Les annexes-garages à front de voirie seront traités comme de petits bâtiments tant au niveau des matériaux (voir prescriptions générales) que des toitures à versants.

ILOT OU PARTIE D'ILOT 5.2

Destination

Logements collectifs

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- ensemble de maisons pouvant éventuellement former de petits immeubles
- un niveau garages s/s les constructions dont l'accès se ferait de plain-pied depuis la rue du Ham.
- créer une voirie piétonne liaisonnant la Montagne St-Job et la rue du Ham.
- le rythme vertical sera respecté (décrochements de corniches suivant la pente).
- les constructions situées en recul de la rue du Ham devront s'harmoniser tant au niveau des gabarits que des matériaux aux bâtiments existants.

Implantation et gabarit

- front bâti continu en recul de la rue du Ham et à front du piétonnier à créer
- largeur à rue des constructions : 6 à 8m
- Hauteur : 3 niveaux (y compris le niveau garage)
- Profondeur : 10 – 12 m
- Toiture : à versants

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

s/s immeuble et s/s zone de cours et jardins de minimum 20 emplacements –
1 emplacement/logement

Remarques

ILOT OU PARTIE D'ILOT 5.3

Destination

Logements unifamiliaux – zone de petites entreprises en intérieur d'îlot (n° 19 à 21)

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- confirmer un ensemble de constructions entre mitoyens respectant le parcellaire existant à caractère semi-ouverts (jumelées ou accolées à plusieurs)
- créer un remembrement parcellaire entre les n° 35 et 39 afin de faciliter la construction de 3 façades
- confirmer et développer les activités annexes à l'arrière des parcelles n° 19 à 21 tout en préservant une zone de cours et jardins suffisante aux logements situés en avant de cette zone.

Implantation et gabarit

- front bâti discontinu en recul (n° 3 à 35) ou à front de voirie (n°39 à 51)
- hauteur : 2 – 3 niveaux
- profondeur : 10 – 12 m
- toiture : à versants

Intérieur d'îlot

- T E max. 0,80
- Hauteur maximum sous corniche : 5,50 m
- Hauteur aux limites mitoyennes : 3,50 m
- Toiture : à versants (30° min. aux limites mitoyennes)

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

1 emplacement / logement si possible intégré à l'habitation de plain-pied ou semi-enterré ou dans annexes-garages

ILOT OU PARTIE D'ILOT 5.4

Destination

Logements unifamiliaux à caractère rural, zone de petites entreprises en intérieur d'îlot (n° 40 à 52)

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- confirmer et conserver cet ensemble de constructions entre mitoyens, disposées en ordre semi-ouvert, mais étroites, en respectant le parcellaire et servitudes existantes ainsi que les activités annexes y attenantes
- créer la possibilité à l'arrière des n° 42 à 46 de liaisonner les 2 zones de petites entreprises

Implantation et gabarit

Front bâti discontinu en recul et à front de la Montagne St-Job
Hauteur : 2 – 3 niveaux
Profondeur : 10 – 12 m
Toiture : à versants, mansard

Intérieur d'îlot :
T E : maximum 0,80
Hauteur maximum : 3,50 m
Toiture à versants

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

- intégré à l'habitation
- dans une zone de recul – si parcelle suffisamment large dans annexes-garages
- à rue

Remarques

- préservation des murs significatifs,
- les annexes à front de voirie devront être traitées comme de petits bâtiments au niveau des matériaux et toitures (à versants)

ILOT OU PARTIE D'ILOT 5.5

Destination Logements unifamiliaux

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- confirmer et conserver un ensemble de constructions entre mitoyens situé en arrière de la voirie et desservi par une servitude (excepté n°66 et maison à créer mitoyenne au n° 88)
- possibilité de créer une zone d'annexes-garages avec accès par la servitude ou de garages enterrés avec accès sous la maison à créer (voir plan).

Implantation et gabarit

- Front bâti à front de voirie
- Hauteur : 2 niveaux
- Profondeur : 10 – 12 – 13 et existante
- Toiture : à versants

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings
- à rue
- dans annexes-garages
- parking en s/s sol

Remarques
Les annexes à front de voirie devront être traitées comme de petits bâtiments au niveau des matériaux et toitures (à versants)

ILOT OU PARTIE D'ILOT 6.1

Destination
Logements unifamiliaux à caractère rural
Zone de petites entreprises en intérieur d'îlot (n° 75 et 55)

Objectif d'aménagement et parti urbanistique
- confirmer et conserver cet ensemble de constructions étroites entre mitoyens disposées en ordre semi-ouvert, respectant le parcellaire et servitude existantes ainsi que les activités annexes y attenantes.
- créer un remembrement entre les n° 61 et 59 afin de permettre au n° 61 de posséder une surface à bâtir suffisante

Implantation et gabarit
- Front bâti discontinu en recul et à front de la montagne St-Job
- Hauteur : 1 – 2 niveaux
- Profondeur 8 – 10 – 12 m
- Toiture : à versants

Intérieur d'îlot :
- T E : 0,40 – 0,85
- Hauteur maximum : 5,50 – 3,50m
- Hauteur aux limites mitoyennes : 3,50m
- Toiture : à versants

Matériaux
Voir prescriptions générales

Garages et parkings
- intégré à l'habitation
- dans la zone de recul
- si parcelle suffisamment large, dans annexes-garages
- à rue

Remarques
Les annexes à front de voirie devront être traitées comme de petits bâtiments au niveau des matériaux et toitures (à versants)

ILOT OU PARTIE D'ILOT 6.2

Destination
Logements unifamiliaux

Objectif d'aménagement et parti urbanistique
- confirmer et conserver un ensemble de constructions entre mitoyens situé pour partie en arrière de la Montagne St-Job et desservi par des servitudes
- la servitude longeant les n° 5 à 15 devra être prolongée jusqu'à la rue J. Benaets (création d'un piétonnier)

Implantation et gabarit
- Front bâti continu à front de voirie
- Hauteur : 2 niveaux
- Profondeur : suivant les limites existantes
- Toiture : à versants

Matériaux
Voir prescriptions générales

Garages et parkings
- à rue
- dans annexes-garages

Remarques
Les annexes à front de voirie de piétonnier devront être traitées comme de petits bâtiments au niveau des matériaux et toitures (à versants)

ILOT OU PARTIE D'ILOT 6.3

Destination
Logements unifamiliaux

Objectif d'aménagement et parti urbanistique
- créer un ensemble de constructions entre mitoyens respectant le parcellaire existant
- accès carrossable vers l'intérieur de l'îlot à préserver (logements aux étages) afin d'utiliser les annexes-garages existantes (confirmation de leur fonction).

Implantation et gabarit
- Front de bâti continu à front de voirie et en recul
- Hauteur : 3 niveaux
- Profondeur : 10m
- Toiture : mansard

Matériaux
Voir prescriptions générales

Garages et parkings
- 1 emplacement / logement si la parcelle à plus de 5m de large à front de voirie, intégré à l'habitation
- dans annexes-garages

ILOT OU PARTIE D'ILOT 6.4

Destination
Logements unifamiliaux ou collectifs

Objectif d'aménagement et parti urbanistique
Créer un ensemble de constructions entre mitoyens pouvant former de petit immeuble, le long d'un clos résidentiel, devant relier la rue J. Benaets et la place St-Job.

Implantation et gabarit
- Front bâti continu situé en recul ou non le long d'un clos résidentiel
- Hauteur : 2 – 3 niveaux
- Profondeur : 10m
- Toiture : à versants

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

- 1 emplacement / logement intégré à l'habitation
- dans annexes-garages
- dans zone de recul

Remarques

Les annexes à front de voirie devront être traitées comme de petites constructions au niveau des matériaux et toitures (à versants)

ILOT OU PARTIE D'ILOT 6.5

Destination

Services au rez – logements aux étages

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- confirmer l'ensemble de constructions entre mitoyens respectant le parcellaire existant
- conserver la répartition des fonctions actuelles afin de préserver le caractère commercial de la place par l'implantation d'un rez – service continu surmonté de logements

Implantation et gabarit

- Front bâti continu à front de voirie
- Hauteur : 1 – 2 niveaux
- Profondeur : 10 m
- Toiture : à versants - mansard

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

- dans annexes-garages
- à rue

Remarques

ILOT OU PARTIE D'ILOT 6.6

Destination

- zone de services incluant au moins 30% de logements
- zone d'annexes en relation directe avec les activités de la zone de service

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- conserver et confirmer les bâtiments dans leur implantation caractéristiques en leur permettant néanmoins de développer leur fonction commerciale
- le rythme vertical sera respecté

Implantation et gabarit

- selon les limites existantes
- Hauteur : 3 niveaux
- Toiture : à versants

Intérieur d'îlot

- T E maximum : 0,4
- Hauteur maximum : 3,50m
- Toiture : à versants, plate

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

1 emplacement / logement intégré à l'habitation ou dans zone de recul

ILOT OU PARTIE D'ILOT 7

Ilot compris dans le PPA n° 28 bis AVIJL
Voir fiches y attenantes

ILOT OU PARTIE D'ILOT 8

Destination

Logements unifamiliaux

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Ensemble de constructions entre mitoyens respectant le parcellaire existant

Implantation et gabarit

- Front bâti continu à front de voirie
- une zone de recul sera à créer devant certaines annexes rue J. Benaets (voir plan)
- Hauteur : 2 à 3 niveaux
- Profondeur : 10 à 12m
- Toiture : à versants ou mansard

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

1 emplacement / logement intégré à l'habitation ou dans annexes-garages situées en fond de parcelle avec accès par la rue J. Benaets

ILOT OU PARTIE D'ILOT 9 – PLACE

Destination

Espace central public réservé aux piétons

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

- conserver l'espace libre de tout aménagement urbain et de voitures (déplacer le parking vers la zone 2.3 à créer) afin de recevoir différentes activités telles que marchés, cirque, foire, sports de plein air.

Implantation et gabarit

Matériaux

En relation avec les activités et le service des plantations

Garages et parkings

A aménager en périphérie entre les plantations et à exclure au centre de la place.

Remarques

ILOT OU PARTIE D'ILOT 10 – EGLISE

Destination

Equipement d'intérêt collectif

Objectif d'aménagement et parti urbanistique

Préserver la fonction et l'implantation du bâtiment

Implantation et gabarit

Matériaux

Voir prescriptions générales

Garages et parkings

A rue