

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT - AISCHE-EN-REFAIL

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

TITRE I - PRESCRIPTIONS GENERALES

(Les prescriptions générales suivantes s'appliquent à toutes les zones d'aménagement prévues au titre II).

Article 1 - Du caractère des constructions et des matériaux .

Toute construction ou groupe de construction à ériger, à quelque type que celles-ci appartiennent, seront conçues de manière à former un ensemble architectural aux volumes simples.

Les constructions devront s'inspirer du caractère régional et s'harmoniser avec le microcadre dans lequel elles seront érigées.

Le module régional de composition ainsi que les normes des matériaux locaux apparents et leur appareillage seront respectés. Toute habitation nouvelle ou transformée devra satisfaire aux normes prescrites par la loi De Taeye.

Les prescriptions concernant les matériaux sont applicables à toutes les parties apparentes des constructions ; toutes les façades d'une même construction seront traitées dans le même esprit et avec la même recherche.

Les matériaux extérieurs seront :

Maçonnerie : la brique rugueuse rouge-brun,
la pierre de la région, brute ou taillée,
la pierre bleue.

Les maçonneries crépies ou ne conservant pas leur teinte naturelle, ou encore d'une autre nature que celle décrite ci-dessus, ne pourront nuire, en aucun cas, au cadre intégré ni en proportion ni en teinte.

Bois : Ceux-ci seront naturels, teintés ou peints

Couverture : La nature et la forme des matériaux de couverture s'accorderont avec celles du cadre intégré

L'ardoise bleue de forme rectangulaire,
la tuile bleue ou rouge.

Les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte bleu-ardoise et de format rectangulaire.

Il est admis que les bâtiments d'exploitations agricoles ou industrielles soient couverts de grands éléments en asbeste-ciment de teinte grise.

- d) Les fosses d'aisance, fosses à purin, fosses et réceptacles à fumier seront en matériaux étanches et non absorbants, couverts et ventilés. Ils seront distants de 2 m minimum de tout bâtiment.
- e) Les plates-formes à fumier seront situées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voirie et à 5 m minimum de tout local d'habitation. Elles seront établies sur une aire étanche raccordée à la fosse à purin et entourées d'un rebord s'opposant à toute pénétration d'eau de ruissellement.
- f) Eventuellement, des fosses septiques seront installées pour recueillir, avant leur évacuation, les liquides provenant des trop-pleins des fosses.
- g) Aucun local insalubre ou dangereux, tel que garage ou dépôt, ne peut être en communication directe avec une pièce d'habitation. Un sas ventilé directement à l'extérieur devra être interposé.
- h) Les eaux usées d'une industrie quelconque devront être épurées avant leur évacuation.
- i) Les cendres et déchets ou rebuts seront déposés dans des fosses situées à au moins 50 m de toute habitation, ou dans un endroit public réservé à cet usage.

Article 5 - Des installations provisoires, des baraquements et des dépôts

Les installations provisoires telles que terrasses de cafés, étales, stationnements de véhicules devant les garages, etc., ne pourront empiéter sur la voirie.

L'installation de baraquements et d'engins de transport convertis (tels que voitures de tramway et de chemin de fer, autocars, etc..., rendus fixes ou destinés à rester à demeure) est interdit sur tout le territoire communal.

Les dépôts de ferrailles, de mitrailles et de matériaux de réemploi ainsi que les amoncellements inesthétiques, sont interdits dans les zones 1, 2 et 3. Ailleurs, toutes les dispositions seront prises pour qu'ils ne nuisent ni à l'esthétique, ni à la commodité, ni à la sécurité ni à l'hygiène. Toutefois, éventuellement, le choix de l'emplacement reste soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins et du Ministre des Travaux Publics ou son délégué.

Article 6 - Lignes électriques aériennes à haute tension - Critère général

En aucune zone de construction on ne peut construire à une distance inférieure à :

- 5m d'une ligne H.T. de 15.000 V,
 - 7, 50 m d'une ligne H.T. de 30.000 V,
 - 20 m d'une ligne H.T. de 70.000 V,
- de part et d'autre de l'axe de la ligne.

Article 7 - Des travaux d'entretien et confortatifs

Les prescriptions ci-dessus ne sont pas strictement d'application en cas de travaux d'entretien et confortatifs des bâtiments existant à ce jour. Dans de cas, il sera tenu compte de la possibilité d'application de ces prescriptions par rapport aux limites de propriétés, aux exigences d'exploitation et d'occupation, ainsi que des ensembles architecturaux sans toutefois que des dérogations aux prescriptions puissent être étendues au delà de l'emplacement initial.

Les matériaux et enduits brillants ne seront utilisés que lorsque la fonction de l'élément constitué exige leur emploi. Ils ne seront utilisés qu'en petite quantité par rapport aux ensembles réalisés.

Article 2 - Des clôtures

Il est formellement interdit d'établir des clôtures constituées en murs de panneaux de béton de plus de 50 cm de hauteur.

La construction de murs de clôture en maçonnerie est interdite, sauf lorsqu'il s'agit de murets ayant au maximum 1,60 m de hauteur, dans les zones pour constructions isolées ou jumelées, dans les zones pour jardins et cours situées derrière lesdites zones de construction. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'habitations doubles ou encore en ordre continu, la construction de murs mitoyens de clôture en maçonnerie est autorisée en prolongation du mur mitoyen des corps de bâtiments principaux sur une distance de 5 m depuis le corps de bâtiment le plus profond, à condition que leur hauteur n'excède pas 2 m.

A partir des angles de voiries et dans un rayon de 20 m autour de ceux-ci, les clôtures n'excéderont pas 80 cm de hauteur.

Article 3 - Publicité

Les panneaux publicitaires dépassant les dimensions du format « Double Colombier » (120x82) sont interdits.

Article 4 - Des eaux pluviales, des eaux usées et des installations sanitaires

a) Eaux pluviales et de ruissellement

Ces eaux seront récoltées et évacuées par une canalisation privée vers un lieu public d'écoulement ou vers un puits perdu.

b) Eaux usées et installations sanitaires

Les décharges des appareils sanitaires seront munis de coupe-air ventilés au départ de chaque appareil. Les décharges s'écouleront dans un sterput à air libre ou ventilé.

Un dégraisseur-décanteur sera intercalé dans les canalisations privées qui évacuent les eaux usées ménagères vers un écoulement public ou vers un puits perdu.

- c) Tout local de WC doit avoir au moins une paroi en contact avec l'air extérieur, pourvu d'une fenêtre dont la surface vitrée à 36 dm² et la partie ouvrante 12 dm² au moins. Il ne peut être en communication directe avec une pièce d'habitation.

Dans le cas où les plans de construction prévoient l'aération d'un WC par aéra, celui-ci doit avoir une surface proportionnée à sa hauteur, avec un minimum de 0,375 m² (0,70x0,50) pour une hauteur de 3,50 m et en dessous.

Le tuyau de chute des WC à occlusion hydraulique sera prolongé verticalement jusqu'au dessus de la toiture du bâtiment pour assurer la ventilation.

L'extrémité inférieure de ce tuyau sera relié à une fosse septique à lit bactérien, ou fosse de décantation à 2 étages, dans laquelle les eaux usées seront épurées avant leur évacuation vers l'aqueduc public ou vers un puits perdu.

Article 8

Des dérogations aux dispositions du plan peuvent, éventuellement, sur proposition du Collège Echevinal, être accordées par l'Administration de l'Urbanisme, pour les travaux ou installations d'intérêt ou d'utilité publics et assimilables, tels que les établissements scientifiques, d'enseignement, culturels récréatifs, hospitaliers, hôteliers.

TITRE II - DES ZONES

CHAPITRE I - LA ZONE RESIDENTIELLE

Destination Cette zone est réservée à l'établissement d'habitations privées, aux exploitations commerciales, aux petites entreprises artisanales et à toutes autres constructions dont la destination ne nuit pas au caractère résidentiel de cette zone.

Article 9 - De l'implantation des bâtisses

L'ORIENTATION ET L'IMPLANTATION DES FRONTS DE BATISSE SONT REGLES PAR LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DU PLAN.

Les murs latéraux restant définitivement apparents doivent être traités comme le façade en ce qui concerne le choix des matériaux, leur composition et l'achèvement.

La même disposition s'applique aux façades arrières, lorsqu'il s'agit de bâtiments à ériger dans les zones destinées à des habitations isolées ou jumelées.

Cependant, les bâtiment existant lors de la publication du présent plan peuvent toujours être améliorés, transformés ou reconstruits, sans qu'on doive satisfaire aux dispositions du premier alinéa du présent article, à condition que les propriétés contiguës appartiennent à d'autres propriétaires. Dans le cas contraire, ils peuvent être améliorés, transformés ou reconstruits si l'angle n'est pas inférieur à 80°.

Article 10 - Des maisons d'about

Dans le cas d'une terminaison de zone de construction en ordre continu par une maison qui présente un pignon mitoyen, ou pouvant l'être, dans la situation existante, il est prescrit la construction d'une maison d'about, qui devra présenter une largeur de parcelle minimum de 10 m et répondre aux conditions de l'article 12, alinéas 1, 2, 3 et 5 ainsi qu'aux conditions de l'article 13, alinéas b, c et d.

Article 11 - Des toitures

L'inclinaison des pentes, ainsi que la forme et le nombre de versants des toitures s'accorderont avec le cadre intégré.

Les murs mitoyens auront un minimum de 28 cm d'épaisseur ou une brique et demie.

ZONE 1

Article 12 - Des constructions isolées

Dans le cas où la propriété non bâtie peut encore être morcelée lors de la publication des plans, et sous réserve de ce qui est dit au sujet des maisons d'about, à l'art. 10, seuls seront tolérés :

- a) les bâtiments isolés sur une parcelle ayant 16 m de largeur minimum ;
- b) les bâtiments construits en jumelés sur une parcelle ayant une largeur minimum de 12m.

1. La largeur minimum des habitations de cette zone est fixée à 6m .
2. Les bâtiments ne peuvent en aucun cas être construits à une distance de moins de 4 m de la propriété voisine, à moins que celle-ci ne soit grevée d'une servitude non aedificandi garantissant une distance minimum de 8 m entre les bâtiments.
3. Une petite remise ou un garage dont la hauteur maximum, mesurée depuis le niveau du seuil, tel qu'il est fixé par l'autorité compétente, jusqu'à la naissance de la couverture, est de 2,50 m et s'appuyant contre une construction, peut cependant être construite à une distance de la limite plus réduite, mais jamais inférieure à 2 m et, dans ce cas, le bâtiment doit être élevé à au moins 2 m de recul sur la façade du corps de bâtiment de l'habitation si celui-ci est construit sur un front de bâtisse. Cette remise ou ce garage doivent toujours être construits à l'aide des mêmes matériaux et être parachevés de la même façon que le corps de bâtiment principal.
4. Sauf indication contraire du plan ou des dispositions particulières, les hauteurs mesurées depuis le niveau du seuil, tel qu'il est fixé par l'autorité compétente, jusqu'à la naissance de la couverture, n'excéderont pas 5 m majorés de la moitié de la distance de la limite de propriété latérale ou arrière la plus proche.
5. Si les bâtiments isolés occupent une largeur de plus de 10 m, ils ne peuvent être construits que sur des propriétés dont la largeur est égale à au moins deux fois la largeur des bâtiments. Toutefois, lorsqu'il s'agit de bâtiments jumelés, il suffit que la largeur de la parcelle correspondant au bâtiment ayant plus de 10 m de large soit égale à 1,5 fois la largeur de ce bâtiment.
6. On peut aussi ériger dans cette zone des constructions avec leurs dépendances normales sur des parcelles irrégulières ou de fond ayant une superficie d'au moins 10 ares et dont la largeur à front de voirie est d'au moins 5 m. Dans ce cas, les bâtiments à construire doivent être éloignés d'au moins 4 m de toute limite de propriété, d'au moins 20 m de tout bâtiment existant et d'au moins 30 m de la limite de la voirie.
7. La superficie des bâtiments à construire ne peut être supérieure au 1/3 de celle du terrain à bâtir restant disponible après application des prescriptions ci-dessus, ni à la moitié lorsque la superficie du terrain est inférieure à 3 ares.

ZONE 2

Article 13 - Des constructions en ordre continu .

a) De la largeur des parcelles

La largeur minimum des habitations est fixée à 6 m pour autant qu'il ne soit pas prévu au plan ou aux dispositions particulières une autre largeur minimum et sous réserve des exceptions mentionnées ci-dessous.

On peut construire une habitation sur les propriétés non bâties, existant lors de la publication du plan, ayant une largeur de moins de 6 m mais plus de 4 m, à condition que la propriété soit entre deux pignons.

Les parcelles non bâties, d'une largeur de moins de 4 m sur le front de bâtisse, existant lors de la publication du plan d'aménagement, peuvent être utilisées pour agrandir des immeubles existants.

Les habitations existant au moment de la publication du présent plan peuvent être améliorées, transformées ou reconstruites, même si leur largeur sur le front de bâtisse est inférieure à 6 m, sauf dans les cas où deux ou plusieurs habitations de ce genre sont contiguës et appartiennent au même propriétaire au moment de la publication du plan. Il est interdit de scinder une habitation en plusieurs autres qui auront moins de 6 m de largeur absolue.

Dans le cas où il existe des passages latéraux inférieurs à 4 mètres dépendant d'une bâtisse à améliorer, transformer ou reconstruire, il est prescrit d'incorporer ces passages dans le corps de bâtiment.

b) De la profondeur de la zone

1. La profondeur de cette zone de construction est de 8 m au moins et au plus de 15 m, à moins qu'un repère ou un cote indiquée au plan ne détermine sa profondeur maximum.
2. Sous les conditions de l'art. 13c, il peut être dérogé à la prescription concernant la profondeur de la zone de bâtisse à condition que la superficie construite soit inférieure aux 2/3 de la superficie de la propriété et que la hauteur de la partie excédentaire soit inférieure ou égale au dégagement latéral moins 1 m, ce dégagement étant de 4 m minimum.

c) De la hauteur des constructions

Le nombre d'étages des habitations est fixé, pour cette zone, à un étage au-dessus du rez-de-chaussée.

Il peut être dérogé au nombre de niveau mentionnés ci-dessus, à condition que l'adaptation du voisinage soit réalisée et que la hauteur soit toujours inférieure ou égale à la largeur de la voirie au droit du bâtiment à construire, diminuée de 1 m dans les conditions suivantes.

- 1) Lorsqu'il s'agit de groupes de bâtiments appartenant à un ou plusieurs propriétaires, à construire en ordre continu, et suivant un même plan, faisant du groupe de bâtiments à construire en ordre continu, un ensemble architectural.
- 2) Lorsqu'il s'agit de bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation et qui occupent en bordure de la rue, au front de bâtisse obligatoire, une largeur d'au moins 15 m.

ZONE 2 - suite

d) Des annexes contiguës

(on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre les corps de bâtiments)

- 1) Les annexes ne peuvent occuper une largeur de plus de $\frac{6}{10}$ de la largeur des façades arrières des corps de bâtiment. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 20 m.

Un des côtés des annexes peut être construit à la limite de la parcelle.

- 2) Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,30 m, hauteur mesurée comme prévue à l'art. 12 et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plates-formes.

Lorsqu'il s'agit de combles à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 3,30 m.

ZONE 3

Article 14 - Des constructions groupées.

Il peut être bâti dans cette zone des bâtiments isolés ou au plus six bâtiments construits en ordre continu, compte tenu des possibilités de lotissement.

Les terminaisons de ces groupes seront traitées en about, comme il est dit à l'art. 10.

A moins que le plan et les prescriptions particulières n'en disposent autrement, les bâtiments ne peuvent avoir qu'un étage.

ZONE 4

CHAPITRE II - LA ZONE DE REcul

Destination : Cette zone prévoit le maintien d'aires non bâties et aménagées suivant les prescriptions ci-dessous.

Article 15 - Des zones de recul fermées

Cette zone sera destinée à des jardins d'agrément, éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions. Les dénivellations peuvent être rattrapées par des murets de soutènement au ras du sol. Les clôtures en bordure de la voie publique peuvent être constituées par des haies ou être en maçonnerie d'une hauteur de 1,6 m, éventuellement doublées d'une haie.

A partir des angles de voirie et dans un rayon de 20 m autour de ceux-ci, ainsi qu'en bordure des reculs inférieurs à 8 m, les clôtures n'excéderont pas 80 cm de hauteur.

Article 16 - Des zones de recul ouvertes (non clôturées)

Cette zone sera, suivant sa nature, son inclinaison et sa destination :

- 1° aménagée en terre-plein ;
- 2° recouverte de grenaille ;
- 3° gazonnée.

ZONE 5

CHAPITRE III - LA ZONE POUR COURS ET JARDINS

Destination : Cette zone est réservée en ordre principal à l'aménagement de cours et jardins.

Article 17

Toutefois, on peut y construire des bâtiments peu élevés dont la hauteur jusqu'à la naissance de la toiture n'excède pas 2,50 m et dont la superficie ne peut être supérieure au 1/10 de la superficie de la propriété comprise dans cette zone sans toutefois excéder 200 m².

Le cas échéant, le faitage peut se trouver à plus de 3,30 m. Un de leurs côtés ou, s'ils sont construits sur l'arrière de la propriété, trois des côtés peuvent être construits à la limite de la parcelle. Les côtés qui ne sont pas construits à la limite de la parcelle doivent en être éloignés d'au moins 2 m, et il doit exister un espace d'au moins 8 m entre les bâtiments ou les annexes, si celles-ci existent ou sont prévues.

Les constructions établies dans cette zone seront éloignées de 4 m minimum des voiries et des cours d'eau.

ZONE 5a

Article 18

Dans cette zone aucune construction n'est tolérée.

ZONE 6

CHAPITRE IV - ZONE A DESTINATION PUBLIQUE

Article 19

Destination: Cette zone est réservée aux bâtiments publics ou assimilés et à leurs dépendances normales, dans les limites de la destination spéciale prévue au plan.

ZONE 7

CHAPITRE V - LA ZONE INDUSTRIELLE

Destination : Cette zone est destinée en ordre principal à l'industrie et aux installations insalubres et incommodes.

Article 20

Il peut être construit dans cette zone, des installations industrielles et des entrepôts, y compris toutes habitations, annexes et installations qui en sont le complément nécessaire.

Sur une bande périphérique de 10 m maximum, à la limite de la zone industrielle ou des zones y assimilées par application de l'article 21, les hauteurs des bâtiments seront réglées comme suit :

- a) 3,50 m sur la limite ;
- b) sur la largeur de la bande visée, une hauteur égale à l'éloignement de la limite de la propriété + 3,50 m.

A l'intérieur de ce périmètre, la hauteur sera fonction de la nature et des exigences de l'industrie.

Pour les cheminées, la distance les séparant des limites des propriétés non situées dans la zone industrielle, de la limite de la zone et de la rue, doit être d'au moins 10 m.

Article 21 - De l'extension des zones industrielles

Lorsque l'agrandissement d'installations industrielles existantes nécessite l'emprise de propriétés contiguës et que cet accroissement dépasse les limites de la zone prévue à cet effet au plan, les prescriptions pour cette zone seront également d'application en ce qui concerne la surface de la ou des zones incorporées, à condition qu'une fraction égale à au moins 25% de la surface annexée, réservée de préférence le long des nouvelles limites, soit aménagée en zone verte. Toutefois ces dispositions ne sont pas d'application aux zones de recul.