

**RUP NIVEAUX DE LOGEMENT A WEMMEL**

**Prescriptions urbanistiques /**

**Partie réglementaire**

Vu et arrêté provisoirement par le conseil communal lors de la séance du 12 novembre 2015	
Par ordre, La secrétaire,	Le Président
Katrien De Taeye	Raf De Visscher
Le collège des bourgmestre et échevins déclare que le présent RUP a pu être consulté par tous du 15 décembre 2015 au 12 février 2016 inclus Au nom du collège	
Par ordre, La secrétaire,	Le Président
Katrien De Taeye	Raf De Visscher
Vu et arrêté définitivement par le conseil communal lors de la séance du 23 juin 2016	
Par ordre, La secrétaire,	Le Président
Katrien De Taeye	Raf De Visscher

Planificateur spatial



Dirk Bosmans

**COLOPHON**

**Mission :**

RUP NIVEAUX DE LOGEMENT

**Maître d'œuvre :**

Commune de Wemmel  
Dr. H. Folletlaan 28  
1780 Wemmel

**Chargé d'étude :**

Antea Group  
Roderveldlaan 1  
2600 Anvers  
T. +31 (0)3 221 55 00  
F. +31 (0)3 221 55 01  
[www.anteagroup.be](http://www.anteagroup.be)

**Numéro d'identification:**

2248883026\_VVRUP\_SV

**Date :**

mai 2016

**Statut / révision :**

avant-projet

**Publication autorisée :**

Dirk Bosmans, Responsable du Projet / Planificateur spatial

**Personnes ayant collaboré au projet :**

Dirk Bosmans, Responsable de Projet / Planificateur spatial  
Jill Loos, Conseiller, Planificateur spatial

© Antea Belgium nv 2016

Aucune partie ou extrait de ce texte ne peut être reproduit ou inséré dans une base de données électronique, photocopié ou multiplié d'une quelconque autre manière sans l'autorisation écrite préalable de Antea Group.

## Table des matières

Art. 0. Dispositions générales	4
Art. 1. Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 2 niveaux de construction et 2 niveaux de logement	7
Art. 2. Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 2 niveaux de construction et 3 niveaux de logement	10
Art. 3. Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 3 niveaux de construction et 2 niveaux de logement	15
Art.4. Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 3 niveaux de construction et 3 niveaux de logement	19
Art. 5. Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 3 niveaux de construction et 4 niveaux de logement	23
Art.6. Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 4 niveaux de construction et 4 niveaux de logement	27
Art.7. Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 5 niveaux de construction et 5 niveaux de logement	31
Art. 8. Patrimoine architectural (en surimpression)	35

## **Art. 0. Dispositions générales**

### **0.1 Prescriptions**

Le plan d'exécution spatial arrête la destination, l'aménagement et/ou la gestion de la région à laquelle s'applique le plan. Les prescriptions urbanistiques en matière de destination, d'aménagement et/ou de gestion et le plan graphique sont équivalents et ont la même valeur réglementaire.

### **0.2 Application des prescriptions relatives aux volumes et dimensions**

Les prescriptions urbanistiques relatives aux volumes et dimensions des bâtiments ne sont d'application qu'aux bâtiments ayant une fonction de logement ou une fonction mixte, dont le logement, et aux bâtiments pour lesquels est demandée une modification de fonction en une fonction de logement ou une fonction mixte, dont le logement.

### **0.3 Échelle et dimensions**

L'échelle et les dimensions du plan qui en résultent sont indicatives. Le plan graphique a été établi sur la base de la matrice cadastrale. Les dimensions effectives seront au besoin constatées par un décret sur place.

### **0.4 Utilisation des sols**

Les bâtiments, les revêtements et tous les éléments qui ont été régulièrement autorisés ou sont censés l'être peuvent être maintenus en ce qui concerne l'occupation et les prescriptions numériques. En cas de demandes d'autorisation de travaux de maintenance et d'entretien, de transformations ou de reconstruction du volume existant autorisé ou censé l'être, les prescriptions urbanistiques de ce RUP ne constituent pas un motif de refus, sauf dispositions contraires.

### **0.5 Durabilité**

La durabilité est recherchée pour tous les travaux et opérations, au moins:

- en aspirant à une utilisation compacte et rationnelle de l'espace;
- en aspirant à une perméabilité maximale des revêtements du sol: pour les parties revêtues (ou à revêtir) du terrain, la fonction et l'utilisation des matériaux seront décrites clairement. L'utilisation de matériaux perméables est obligatoire pour les zones qui n'appartiennent pas au domaine public, hormis l'aménagement d'une terrasse près d'une habitation, sauf s'ils sont nécessaires pour des raisons de sécurité ou de stabilité.
- en aspirant à l'optimisation du bilan hydrique pour la région du projet : les mesures et matériaux qui sont utilisés pour un bon équilibre hydrique sont décrits clairement: rétention, infiltration, toits verts, plantations, etc.
- en aspirant à une utilisation rationnelle de l'énergie et à une exploitation des énergies renouvelables: valeur d'isolation, sources d'énergie renouvelables, etc.
- en aspirant à l'utilisation de matériaux écologiques, dégradables ou recyclables.

### **0.6 Équilibre hydrique**

Tous les travaux, opérations, équipements et mesures en fonction d'un bon équilibre hydrique (mise en tampon des eaux pluviales, équipements d'infiltration, épuration des eaux, etc.) sont autorisés dans chaque zone de destination, quelles que soient les prescriptions de la zone correspondante, à condition qu'ils ne dégradent pas dans leur exploitation et/ou leur utilisation à la qualité de l'environnement ou au caractère remarquable des bâtiments.

Il faut satisfaire à la réglementation en vigueur en matière de réutilisation, d'infiltration et de mise en tampon des eaux pluviales, de déversement et d'épuration des eaux usées et de raccordement aux égouts.

### **0.7 Utilisation et mise en œuvre des matériaux**

Par une utilisation soignée des matériaux et leur mise en œuvre adaptée, il faut aspirer à des projets attractifs sur le plan architectural qui ne constituent pas un élément perturbateur par rapport aux environs directs: tous les matériaux doivent se justifier d'un point de vue esthétique et être de nature durable. L'utilisation de matériaux d'imitation et de panneaux en plastique n'est pas autorisée.

Toutes les façades extérieures des bâtiments doivent être considérées et finies comme des façades à part entière, à l'exception des façades communes. Pour les parties de la construction visibles à partir de la voie publique, il faut utiliser des matériaux qui, sur le plan de la couleur et de la structure, assurent la continuité du paysage urbain.

### **0.8 Examen archéologique préliminaire**

La nécessité d'un examen archéologique préliminaire peut être envisagée pour toute demande d'autorisation urbanistique pour une nouvelle construction de remplacement ou une nouvelle construction.

### **0.9 Notions**

Correspondance avec la liste des notions du règlement

Au profit de la lisibilité, les définitions suivantes seront utilisées:

- **Règle des 45°:** le retrait des plans de la façade d'une partie de la construction par rapport aux plans de façade des autres parties de la construction d'une distance au moins égale à la hauteur de la partie de la construction retirée.
- **Destination :** l'utilisation de l'espace, détaillée jusqu'au niveau d'un lot ou d'une partie d'un lot, qui est attribuée à une parcelle donnée de terrain à l'aide des prescriptions impératives pour l'utilisation de l'espace.
- **Bâtiment annexe:** la construction ou le bâtiment qui est séparé du bâtiment principal et n'est pas destiné à héberger la destination prévue dans la zone de destination, hormis le rangement de biens, d'équipements, de véhicules, etc. qui sont liés intrinsèquement à la destination prévue dans la zone de destination. L'annexe ne peut exister sans le bâtiment principal.
- **Niveau de construction:** un étage au-dessus du sol à exploiter utilement. La hauteur d'un niveau de construction est mesurée entre le sol et le plafond de chaque étage. Un étage au-dessus du sol est un étage dont le sol se trouve à maximum 1,50 m en dessous du niveau du sol mesuré à partir du niveau le plus bas du niveau du sol adjacent au bâtiment. Les niveaux de construction supérieurs à 4,50 m sont considérés comme plusieurs niveaux de construction, à calculer comme des multiples de 2,25 m.
- **Superficie brute au sol:** elle est déterminée par les superficies, calculées en dimensions extérieures, des différents niveaux du plancher, au-dessus du niveau du sol, avec une hauteur libre d'au moins 2,20 m, y compris les garages intérieurs au-dessus du niveau du sol. Les étages en sous-sol et en semi-sous-sol ne sont pas pris en considération. Les annexes présentes ne sont pas ajoutées à la superficie du bâtiment principal.
- **Structure porteuse:** éléments structurels d'une construction qui contribuent à sa stabilité.
- **Duplex:** logement sur plusieurs niveaux de sol dans une habitation plurifamiliale.
- **Bâtiment:** toute construction qui forme un espace fermé en tout ou en partie par des murs, couvert et accessible à des personnes.
- **Bâtiment principal:** le bâtiment qui est destiné à abriter la destination prévue et qui, par sa construction ou ses dimensions, est considéré comme la construction principale, y compris les étages.
- **Lot:** une parcelle de terrain cadastrée d'un seul tenant appartenant à un propriétaire ou à un groupe de propriétaires.
- **Corniche:** le point d'intersection du plan vertical de la façade sur la ligne de construction et du plan oblique de la toiture. Le bord le plus élevé de la toiture en cas de toit plat.
- **Hauteur de la corniche:** hauteur du point d'intersection du plan vertical de la façade sur la ligne de construction et du plan oblique de la toiture. Hauteur du bord le plus élevé de la toiture en cas de toit plat.

- **Niveau du sol:** le niveau moyen entre le point le plus élevé et le plus bas du niveau du sol naturel à hauteur de la ligne de construction.
- **Habitation plurifamiliale:** un bâtiment qui contient plus d'un logement. Le co-housing doit être considéré comme une habitation plurifamiliale dans la mesure où il s'agit de logements individuels verrouillables individuellement au sein d'un même immeuble d'habitation.
- **Destination accessoire:** une destination qui n'est autorisée que dans une mesure accessoire en plus de la destination principale. La présence d'une destination accessoire sans destination principale n'est par conséquent pas autorisée.
- **Faîte:** la partie la plus élevée d'un toit en pente d'un bâtiment.
- **Hauteur du faîte:** la hauteur du faîte est mesurée à partir du niveau normal du sol jusqu'au point le plus haut du faîte.
- **Emplacement de parking:** soit un garage fermé ou « box » d'une longueur de 5,00 mètres minimum, d'une largeur de 2,75 m minimum et d'une hauteur de 1,80 m, soit un emplacement dans un espace fermé ou une surface couverte d'une longueur de 4,50 m minimum et d'une largeur de 2,5 m minimum, soit un emplacement en plein air d'une longueur de 5,50 m minimum et d'une largeur de 2,50 m minimum.
- **Zone de projet:** développement d'une ou plusieurs parcelles avec une largeur totale minimale de 18,00m à la frontière avec le domaine public.
- **Alignement:** la frontière entre le domaine public et les propriétés attenantes.
- **Façade avant:** toute façade tournée vers la route présente, à l'exception des voies de garage ou sentiers pédestres.
- **Ligne de façade avant:** la ligne qui est formée en prolongeant la ou les façades avant jusqu'aux limites latérales de la parcelle.
- **Unité de logement:** (une partie d') un bâtiment qui sert au logement d'un seul ménage et qui peut être verrouillé(e) individuellement à cet effet.
- **Niveau de logement:** tout niveau de construction ou tout niveau de sol qui est destiné au logement à raison de 50 % au moins comme, notamment, les chambres telles que visées dans le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement et ses additions et modifications ultérieures.  
Les niveaux de construction ou les niveaux de sol ne sont pas considérés comme un niveau de logement distinct dans la mesure où ceux-ci ne constituent pas une unité de logement supplémentaire.  
Les niveaux de construction ou les niveaux de sol qui ne sont pas destinés exclusivement ou principalement (moins de 50 % de la superficie au sol) à une fonction résidentielle, des parties non habitables d'un logement et les locaux qui ne sont pas aménagés pour une fonction de logement ou de séjour ne constituent pas un niveau de logement.
- **Immeuble d'habitation :** immeuble destiné exclusivement à une fonction de logement
  - o **Immeuble d'habitation mixte :** immeuble avec, principalement, une fonction de logement mais qui peut contenir également d'autres fonctions, en plus de la fonction de logement, comme des bureaux, des professions libérales, des activités commerciales, des services, etc.
- **Façade latérale:** façade sur la face latérale du bâtiment principal;
- **Zone:** la partie de la région entourée sur le plan et désignée par une couleur ou un signe graphique, qui est destinée à un usage déterminé, arrêté par les prescriptions.
- **Limites de la zone:** limites entre deux zones de destination.

## Catégorie de désignation de la zone: habitat

### **Art. 1. Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 2 niveaux de construction et 2 niveaux de logement**

#### **1.1. Destination**

##### *1.1.1. Destination principale*

- logement
- équipements communautaires et socio-culturels, destinés à des services publics ou à la communication d'informations, à des activités socioculturelles, à l'enseignement, à la garde d'enfants, à l'aide à la jeunesse, à l'emploi social, au soin des malades, au logement des personnes âgées et indigentes, dans la mesure où ceux-ci sont en rapport avec un service local;
- professions libérales, bureaux et services dans la mesure où ceux-ci ne génèrent que peu voire pas de trafic;
- domaine public.

Le nombre de niveaux de logement autorisés des immeubles d'habitation et immeubles d'habitation mixtes dans cette zone de destination s'élève à deux maximum, dont un niveau de logement maximum peut être réalisé au-dessus de la corniche. Les niveaux de logement existants et autorisés peuvent continuer à faire exception.

##### *1.1.2. Destinations accessoires*

Dans la mesure où celles-ci ne sont pas gênantes par rapport à la fonction de logement:

- commerces de détail et entreprises horeca à petite échelle, limités au rez-de-chaussée;
- activité artisanale à petite échelle, limitée au rez-de-chaussée;
- établissements d'hébergement à petite échelle avec service touristique.

#### **1.2. Aménagement**

##### *1.2.1. Emplacement*

L'alignement de façade des nouveaux bâtiments principaux à construire doit autant que possible suivre l'alignement des façades avant des parcelles attenantes dans les limites de la zone et, sinon, sortir de 6 m au maximum de l'alignement.

Les bâtiments principaux doivent être construits jusqu'à la limite du lot si un prolongement peut être obtenu avec un bâtiment réalisé ou non dans un ordre semi-ouvert ou ouvert sur la parcelle attenante; sinon minimum 3 m des limites de la parcelle.

##### *1.2.2. Profondeur de construction*

En cas de nouvelle construction et d'extension, les profondeurs de construction suivantes sont autorisées:

- jusqu'à 15 m de profondeur maximum pour l'étage au rez-de-chaussée mesuré à partir de l'alignement de la façade avant dans la mesure où au moins 8 m de zone de jardin sont conservés derrière l'alignement de la façade arrière;
- jusqu'à 12 m de profondeur maximum pour l'étage et le volume de la toiture mesuré à partir de l'alignement de la façade avant;
- jusqu'à 14 m au maximum pour toutes les parties de la construction qui ne sont pas dans le prolongement d'un bâtiment existant dans la mesure où cette profondeur de construction est conservée pour la totalité du bâtiment et que les terrasses sont complètement intérieures.

### 1.2.3. Hauteur de construction

- En cas de nouvelle construction et d'extension, deux niveaux de construction maximum sont autorisés. Un troisième niveau de construction en remplacement du volume de la toiture est autorisé dans la mesure où celui-ci est retiré conformément à la règle des 45° (définition, voir l'art. 0.9) par rapport à l'alignement de la façade avant et de la façade arrière et dans la mesure où celui-ci ne sort pas du plan des façades latérales des bâtiments attenants.
- Les bâtiments autorisés ou réputés autorisés existants avec plus de deux niveaux de construction peuvent subsister et être transformés dans le volume existant si au moins 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont conservés. Si plus de 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont transformés, le nombre de niveaux de construction doit être réduit à deux.
- La hauteur de la corniche dépend du nombre de niveaux de construction et s'élève à 6,50 m maximum.
- **La hauteur du faîte** s'élève à 11,00 m maximum.

### 1.2.4. Forme de la toiture

En général, la forme de la toiture peut être choisie librement, avec une pente de toiture de 45° maximum.

Si possible, il faut s'inscrire dans le prolongement du faîte et de la corniche des bâtiments attenants. Il est possible d'y déroger dans la mesure où il ressort de la demande d'autorisation urbanistique:

- qu'il faut déroger spécifiquement au faîte et/ou à la corniche pour les bâtiments de coin;
- qu'un faîte et/ou une corniche différents conduisent à un meilleur aménagement du territoire ou à un meilleur agencement local;
- que le faîte et/ou la corniche du bâtiment attenant dérogent eux-mêmes aux bâtiments environnants.

### 1.2.5. Façades et utilisation des matériaux

Dans la mesure où la largeur de la façade s'élève à 6 m minimum, une porte de garage d'une largeur maximum de 2,40 m peut être prévue dans la façade avant d'un bâtiment principal.

Les matériaux utilisés des bâtiments doivent être contemporains et durables. Entre les parties de la construction, il faut aspirer à une unité dans le choix des matériaux. Pour les parties de la construction visibles de la voie publique, il faut utiliser des matériaux qui, par leur couleur et leur structure, favorisent la continuité du paysage urbain. Dans le cas d'habitations jumelées, l'utilisation des matériaux des bâtiments doit être harmonisée.

### 1.2.6. Harmonie

Afin d'obtenir un paysage urbain harmonieux et cohérent, il faut toujours, en cas de nouvelle construction, d'extension et de transformation, se conformer aux caractéristiques les plus nombreuses des bâtiments dans les environs directs de l'objet de la demande d'autorisation, du moins en ce qui concerne l'ordre de la construction, la bande de construction à l'arrière et la profondeur de la construction. Il est permis de déroger aux prescriptions numériques dans cet article.

### 1.2.7. Dispositions particulières pour les "zones de projet"

Pour les "zones de projet" (voir définition à l'article 0.9), il se fait que chaque demande de permis de lotir et/ou d'autorisation urbanistique qui se rapporte à des constructions supplémentaires, des transformations, une nouvelle construction de remplacement ou des extensions est en particulier appréciée en tenant compte des aspects suivants:

- L'intégration du projet : toute demande d'autorisation urbanistique et de permis de lotir doit démontrer l'intégration de l'objet de la demande dans le développement global de la zone du RUP afin de ne pas mettre en péril le bon aménagement du territoire, les critères d'évaluation suivants devant être utilisés:
  - Echelle et dynamique : en ce qui concerne l'échelle, le projet doit correspondre à l'échelle des bâtiments environnants et, en ce qui concerne la dynamique, il doit être compatible avec la capacité portante de l'environnement. Les ruptures d'échelle dans le paysage urbain existant par l'implantation de constructions aux dimensions excessives par rapport aux bâtiments environnants ou les nuisances vis-à-vis du tissu résidentiel existant en raison d'une dynamique trop élevée du projet doivent être évitées. Le projet doit être apprécié en fonction d'un bon aménagement du territoire.
  - Possibilité de désenclavement, le projet ne peut mettre en péril la bonne possibilité de désenclavement d'aucune zone qui est susceptible de développements conformément à ce RUP;
  - Possibilité de réalisation : le projet ne peut mettre en péril la possibilité de réalisation d'un projet qui peut être autorisé selon ce RUP;
  - Intégration dans l'aménagement existant : le projet doit exploiter au maximum les routes existantes ainsi que les tracés indicatifs pour la voirie, le domaine public et les routes lentes et doit s'y conformer au maximum pour le désenclavement de la parcelle et l'orientation des façades avant.
  
- L'organisation et la qualité d'image:
  - pour les projets résidentiels, une densité de logement d'au moins 35 habitations/ha est d'application, à calculer comme le nombre d'unités de logements à réaliser proportionnellement à la superficie brute du terrain de la zone du projet ;
  - le désenclavement et l'organisation du trafic sur sa propre parcelle, y compris les accès aux infrastructures de parking;
  - la contribution à la qualité de l'image: le projet est apprécié en fonction de sa contribution à la qualité d'image par rapport aux parcelles environnantes et aux parties du domaine public. En l'occurrence, la qualité architecturale, la qualité de l'aménagement des parties non bâties de la parcelle et des clôtures de la parcelle, l'utilisation des matériaux et les plantations sont en particulier prises en considération;
  - l'aménagement du projet de construction total, avec, au moins, l'implantation du bâtiment, la forme du bâtiment, les plantations et les parties accessibles au public. La contribution au maintien et à la restauration des relations visuelles par rapport au patrimoine architectural désigné selon l'art. 5;
  - la réalisation des espaces verts publics ou privés, au moins 20 % de chaque zone du projet étant aménagés comme un espace vert de qualité, composé de végétation vivante sous la forme d'arbres à haute ou courte tige, d'arbustes, de buissons et/ou de pelouses ;
  - la réalisation d'emplacements pour vélos bien desservis, soit regroupés et disposés collectivement à proximité des habitations, soit sur les parcelles individuelles;
  - la qualité des espaces publics et de leurs éléments constituants (places, rues, passages, parking, espaces extérieurs collectifs) ; celle-ci est déterminée par la cohérence avec les constructions, l'intégration qualitative dans le tissu existant environnant, le rythme ouvert/fermé, les liaisons routières lentes, les transparences et les activités possibles éventuelles dans le domaine public ;
  - les zones de stationnement groupé, comprenant toutes les formes de parkings au-dessus du niveau du sol, de garages, carports, emplacements en plein air ne sont autorisées qu'entre les lignes de construction des façades avant et arrière des parcelles attenantes. L'aménagement est toujours effectué en fonction de la limitation des nuisances par rapport aux parcelles résidentielles environnantes et, plus spécifiquement, par rapport aux jardins arrière de ces parcelles. Les constructions utilisent des matériaux sobres mais de qualité. Les

zones de stationnement en plein air doivent être dotées d'espaces verts correspondants. Les matériaux et espaces verts contribuent à la qualité d'image et à la limitation des nuisances par rapport à l'environnement.

#### *1.2.8. Dispositions particulières pour les équipements communautaires et socioculturels*

Les dispositions particulières sont d'application en complément aux autres dispositions.

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique en vue d'établir des équipements communautaires ou socioculturels peuvent déroger aux prescriptions d'aménagement susmentionnées pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux dans la mesure où la demande démontre que:

- le projet ne dépasse pas la capacité portante spatiale de l'environnement,
- un bon aménagement local et une bonne intégration par rapport au tissu résidentiel environnant sont assurés;
- le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires par rapport à la fonction résidentielle.

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique pour l'établissement d'une fonction résidentielle dans les bâtiments qui ont été autorisés pour des équipements communautaires selon la règle dérogatoire précitée ne peuvent être accordés que dans la mesure où l'objet de la demande est conforme aux prescriptions pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux.

#### *1.2.9. Terrain non bâti*

- Les revêtements ne sont autorisés que pour l'aménagement des accès et entrées nécessaires jusqu'à l'habitation et aux parkings, terrasses privées, espaces collectifs ou publics et parties appartenant au domaine public et à la voirie.
- Les parties de la parcelle non bâties et non revêtues doivent être aménagées en jardin ou en espaces verts privés, collectifs ou publics et être conservées en tant que telles. Les arbres à haute tige existants sont préservés au maximum.
- Il est interdit de placer des objets, des déchets, une ou des épaves, un ou des conteneurs et autres dans les parties non bâties de la parcelle.

### **1.3. Gestion**

- Les espaces publics et zones vertes sont aménagés et dotés d'un équipement suffisant par le ou les propriétaires des terrains, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'éclairage, les espaces verts, l'accessibilité et l'usage public.
- Le propriétaire ou les propriétaires communs d'espaces extérieurs collectifs ou accessibles au public répondront de leur gestion et de leur entretien. La gestion sera effectuée selon les principes d'une gestion harmonieuse des parcs et espaces verts.

## **Art. 2 Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 2 niveaux de construction et 3 niveaux de logement**

### **2.1. Destination**

#### *2.1.1. Destination principale*

- logement
- équipements communautaires et socio-culturels, destinés à des services publics ou à la communication d'informations, à des activités socioculturelles, à l'enseignement, à la garde d'enfants, à l'aide à la jeunesse, à l'emploi social, au soin des malades, au logement des personnes âgées et indigentes, dans la mesure où ceux-ci sont en rapport avec un service local;

- professions libérales, bureaux et services dans la mesure où ceux-ci ne génèrent que peu voire pas de trafic;
- domaine public.

Le nombre de niveaux de logement autorisés des immeubles d'habitation et immeubles d'habitation mixtes dans cette zone de destination s'élève à trois maximum, dont un niveau de logement maximum peut être réalisé au-dessus de la corniche. Les niveaux de logement existants et autorisés peuvent continuer à faire exception.

#### *2.1.2. Destinations accessoires*

Dans la mesure où celles-ci ne sont pas gênantes par rapport à la fonction de logement:

- commerces de détail et entreprises horeca à petite échelle, limités au rez-de-chaussée;
- activité artisanale à petite échelle, limitée au rez-de-chaussée;
- établissements d'hébergement à petite échelle avec service touristique.

### **2.2. Aménagement**

#### *2.2.1. Emplacement*

L'alignement de façade des nouveaux bâtiments principaux à construire doit autant que possible suivre l'alignement des façades avant des parcelles attenantes dans les limites de la zone et, sinon, sortir de 6 m au maximum de l'alignement.

Les bâtiments principaux doivent être construits jusqu'à la limite du lot si un prolongement peut être obtenu avec un bâtiment réalisé ou non dans un ordre semi-ouvert ou ouvert sur la parcelle attenante; sinon minimum 3 m des limites de la parcelle.

#### *2.2.2. Profondeur de construction*

En cas de nouvelle construction et d'extension, les profondeurs de construction suivantes sont autorisées:

- jusqu'à 15 m de profondeur maximum pour l'étage au rez-de-chaussée mesuré à partir de l'alignement de la façade avant dans la mesure où au moins 8 m de zone de jardin sont conservés derrière l'alignement de la façade arrière;
- jusqu'à 12 m de profondeur maximum pour l'étage et le volume de la toiture mesuré à partir de l'alignement de la façade avant;
- jusqu'à 14 m au maximum pour toutes les parties de la construction qui ne sont pas dans le prolongement d'un bâtiment existant dans la mesure où cette profondeur de construction est conservée pour la totalité du bâtiment et que les terrasses sont complètement intérieures.

#### *2.2.3. Hauteur de construction*

- En cas de nouvelle construction et d'extension, deux niveaux de construction maximum sont autorisés. Un troisième niveau de construction en remplacement du volume de la toiture est autorisé dans la mesure où celui-ci est retiré conformément à la règle des 45° (définition, voir l'art. 0.9) par rapport à l'alignement de la façade avant et de la façade arrière et dans la mesure où celui-ci ne sort pas du plan des façades latérales des bâtiments attenants.
- Les bâtiments autorisés ou réputés autorisés existants avec plus de deux niveaux de construction peuvent subsister et être transformés dans le volume existant si au moins 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont conservés. Si plus de 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont transformés, le nombre de niveaux de construction doit être réduit à deux.
- La hauteur de la corniche dépend du nombre de niveaux de construction et s'élève à 6,50 m maximum.
- La hauteur du faîte s'élève à 11,00 m maximum.

#### 2.2.4. *Forme de la toiture*

En général, la forme de la toiture peut être choisie librement, avec une pente de toiture de 45° maximum.

Si possible, il faut s'inscrire dans le prolongement du faîte et de la corniche des bâtiments attenants. Il est possible d'y déroger dans la mesure où il ressort de la demande d'autorisation urbanistique:

- qu'il faut déroger spécifiquement au faîte et/ou à la corniche pour les bâtiments de coin;
- qu'un faîte et/ou une corniche différents conduisent à un meilleur aménagement du territoire ou à un meilleur agencement local;
- que le faîte et/ou la corniche du bâtiment attenant dérogent eux-mêmes aux bâtiments environnants

#### 2.2.5. *Façades et utilisation des matériaux*

Dans la mesure où la largeur de la façade s'élève à 6 m minimum, une porte de garage d'une largeur maximum de 2,40 m peut être prévue dans la façade avant d'un bâtiment principal.

Les matériaux utilisés des bâtiments doivent être contemporains et durables. Entre les parties de la construction, il faut aspirer à une unité dans le choix des matériaux. Pour les parties de la construction visibles de la voie publique, il faut utiliser des matériaux qui, par leur couleur et leur structure, favorisent la continuité du paysage urbain. Dans le cas d'habitations jumelées, l'utilisation des matériaux des bâtiments doit être harmonisée.

#### 2.2.6. *Harmonie*

Afin d'obtenir un paysage urbain harmonieux et cohérent, il faut toujours, en cas de nouvelle construction, d'extension et de transformation, se conformer aux caractéristiques les plus nombreuses des bâtiments dans les environs directs de l'objet de la demande d'autorisation, du moins en ce qui concerne l'ordre de la construction, la bande de construction à l'arrière et la profondeur de la construction. Il est permis de déroger aux prescriptions numériques dans cet article.

#### 2.2.7. *Dispositions particulières pour les "zones de projet"*

Pour les "zones de projet" (voir définition à l'article 0.9), il se fait que chaque demande de permis de lotir et/ou d'autorisation urbanistique qui se rapporte à des constructions supplémentaires, des transformations, une nouvelle construction de remplacement ou des extensions est en particulier appréciée en tenant compte des aspects suivants:

- L'intégration du projet : toute demande d'autorisation urbanistique et de permis de lotir doit démontrer l'intégration de l'objet de la demande dans le développement global de la zone du RUP afin de ne pas mettre en péril le bon aménagement du territoire, les critères d'évaluation suivants devant être utilisés:
  - o Echelle et dynamique : en ce qui concerne l'échelle, le projet doit correspondre à l'échelle des bâtiments environnants et, en ce qui concerne la dynamique, il doit être compatible avec la capacité portante de l'environnement. Les ruptures d'échelle dans le paysage urbain existant par l'implantation de constructions aux dimensions excessives par rapport aux bâtiments environnants ou les nuisances vis-à-vis du tissu résidentiel existant en raison d'une dynamique trop élevée du projet doivent être évitées. Le projet doit être apprécié en fonction d'un bon aménagement du territoire.
  - o Possibilité de désenclavement, le projet ne peut mettre en péril la bonne possibilité de désenclavement d'aucune zone qui est susceptible de développements conformément à ce RUP;

- Possibilité de réalisation: le projet ne peut mettre en péril la possibilité de réalisation d'un projet qui peut être autorisé selon ce RUP;
  - Intégration dans l'aménagement existant : le projet doit exploiter au maximum les routes existantes ainsi que les tracés indicatifs pour la voirie, le domaine public et les routes lentes et doit s'y conformer au maximum pour le désenclavement de la parcelle et l'orientation des façades avant.
- L'organisation et la qualité d'image:
- pour les projets résidentiels, une densité de logement d'au moins 35 habitations/ha est d'application, à calculer comme le nombre d'unités de logements à réaliser proportionnellement à la superficie brute du terrain de la zone du projet ;
  - le désenclavement et l'organisation du trafic sur sa propre parcelle, y compris les accès aux infrastructures de parking;
  - la contribution à la qualité de l'image: le projet est apprécié en fonction de sa contribution à la qualité d'image par rapport aux parcelles environnantes et aux parties du domaine public. En l'occurrence, la qualité architecturale, la qualité de l'aménagement des parties non bâties de la parcelle et des clôtures de la parcelle, l'utilisation des matériaux et les plantations sont en particulier prises en considération;
  - l'aménagement du projet de construction total, avec, au moins, l'implantation du bâtiment, la forme du bâtiment, les plantations et les parties accessibles au public. La contribution au maintien et à la restauration des relations visuelles par rapport au patrimoine architectural désigné selon l'art. 5;
  - la réalisation des espaces verts publics ou privés, au moins 20 % de chaque zone du projet étant aménagés comme un espace vert de qualité, composé de végétation vivante sous la forme d'arbres à haute ou courte tige, d'arbustes, de buissons et/ou de pelouses ;
  - la réalisation d'emplacements pour vélos bien desservis, soit regroupés et disposés collectivement à proximité des habitations, soit sur les parcelles individuelles;
  - la qualité des espaces publics et de leurs éléments constitutifs (places, rues, passages, parking, espaces extérieurs collectifs) ; celle-ci est déterminée par la cohérence avec les constructions, l'intégration qualitative dans le tissu existant environnant, le rythme ouvert/fermé, les liaisons routières lentes, les transparences et les activités possibles éventuelles dans le domaine public ;
  - les zones de stationnement groupé, comprenant toutes les formes de parkings au-dessus du niveau du sol, de garages, carports, emplacements en plein air ne sont autorisées qu'entre les lignes de construction des façades avant et arrière des parcelles attenantes. L'aménagement est toujours effectué en fonction de la limitation des nuisances par rapport aux parcelles résidentielles environnantes et, plus spécifiquement, par rapport aux jardins arrière de ces parcelles. Les constructions utilisent des matériaux sobres mais de qualité. Les zones de stationnement en plein air doivent être dotées d'espaces verts correspondants. Les matériaux et espaces verts contribuent à la qualité d'image et à la limitation des nuisances par rapport à l'environnement.

### *2.2.8. Dispositions particulières pour les équipements communautaires et socioculturels*

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique en vue d'établir des équipements communautaires ou socioculturels peuvent déroger aux prescriptions d'aménagement susmentionnées pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux dans la mesure où la demande démontre que:

- le projet ne dépasse pas la capacité portante spatiale de l'environnement,
- un bon aménagement local et une bonne intégration par rapport au tissu résidentiel environnant sont assurés;
- le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires par rapport à la fonction résidentielle.

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique pour l'établissement d'une fonction résidentielle dans les bâtiments qui ont été autorisés pour des équipements communautaires selon la règle dérogatoire précitée ne peuvent être accordés que dans la mesure où l'objet de la demande est conforme aux prescriptions pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux.

#### *2.2.9. Terrain non bâti*

- Les revêtements ne sont autorisés que pour l'aménagement des accès et entrées nécessaires jusqu'à l'habitation et aux parkings, terrasses privées, espaces collectifs ou publics et parties appartenant au domaine public et à la voirie.
- Les parties de la parcelle non bâties et non revêtues doivent être aménagées en jardin ou en espaces verts privés, collectifs ou publics et être conservées en tant que telles. Les arbres à haute tige existants sont préservés au maximum.
- Il est interdit de placer des objets, des déchets, une ou des épaves, un ou des conteneurs et autres dans les parties non bâties de la parcelle.

#### **2.3. Gestion**

- Les espaces publics et zones vertes sont aménagés et dotés d'un équipement suffisant par le ou les propriétaires des terrains, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'éclairage, les espaces verts, l'accessibilité et l'usage public.
- Le propriétaire ou les propriétaires communs d'espaces extérieurs collectifs ou accessibles au public répondront de leur gestion et de leur entretien. La gestion sera effectuée selon les principes d'une gestion harmonieuse des parcs et espaces verts.

### **Art. 3 Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 3 niveaux de construction et 2 niveaux de logement**

#### **3.1. Destination**

##### *3.1.1. Destination principale*

- logement
- équipements communautaires et socio-culturels, destinés à des services publics ou à la communication d'informations, à des activités socioculturelles, à l'enseignement, à la garde d'enfants, à l'aide à la jeunesse, à l'emploi social, au soin des malades, au logement des personnes âgées et indigentes, dans la mesure où ceux-ci sont en rapport avec un service local;
- professions libérales, bureaux et services dans la mesure où ceux-ci ne génèrent que peu voire pas de trafic;
- domaine public.

Le nombre de niveaux de logement autorisés des immeubles d'habitation et immeubles d'habitation mixtes dans cette zone de destination s'élève à deux maximum, dont un niveau de logement maximum peut être réalisé au-dessus de la corniche. Les niveaux de logement existants et autorisés peuvent continuer à faire exception.

##### *3.1.2. Destinations accessoires*

Dans la mesure où celles-ci ne sont pas gênantes par rapport à la fonction de logement:

- commerces de détail et entreprises horeca à petite échelle, limités au rez-de-chaussée;
- activité artisanale à petite échelle, limitée au rez-de-chaussée;
- établissements d'hébergement à petite échelle avec service touristique.

#### **3.2. Aménagement**

##### *3.2.1. Emplacement*

L'alignement de façade des nouveaux bâtiments principaux à construire doit autant que possible suivre l'alignement des façades avant des parcelles attenantes dans les limites de la zone et, sinon, sortir de 6 m au maximum de l'alignement.

Les bâtiments principaux doivent être construits jusqu'à la limite du lot si un prolongement peut être obtenu avec un bâtiment réalisé ou non dans un ordre semi-ouvert ou ouvert sur la parcelle attenante; sinon minimum 3 m des limites de la parcelle.

##### *3.2.2. Profondeur de construction*

En cas de nouvelle construction et d'extension, les profondeurs de construction suivantes sont autorisées:

- jusqu'à 15 m de profondeur maximum pour l'étage au rez-de-chaussée mesuré à partir de l'alignement de la façade avant dans la mesure où au moins 8 m de zone de jardin sont conservés derrière l'alignement de la façade arrière;
- jusqu'à 12 m de profondeur maximum pour l'étage et le volume de la toiture mesuré à partir de l'alignement de la façade avant;
- jusqu'à 14 m au maximum pour toutes les parties de la construction qui ne sont pas dans le prolongement d'un bâtiment existant dans la mesure où cette profondeur de construction est conservée pour la totalité du bâtiment et que les terrasses sont complètement intérieures.

Pour un étage au rez-de-chaussée avec les fonctions de commerce de détail, de bureaux, de services, de professions libérales, il est permis d'y déroger jusqu'à une profondeur de construction maximale autorisée de 25,00 m. Cette dérogation ne peut être autorisée pour la fonction de logement. Toutes les fonctions telles

que visées par le présent paragraphe, à l'exception des professions libérales, doivent se trouver dans un premier temps et au maximum du côté de la façade avant du bâtiment.

### 3.2.3. Hauteur de construction

- En cas de nouvelle construction et d'extension, trois niveaux de construction maximum sont autorisés. Un quatrième niveau de construction en remplacement du volume de la toiture est autorisé dans la mesure où celui-ci est retiré conformément à la règle des 45° (définition, voir l'art. 0.9) par rapport à l'alignement de la façade avant et de la façade arrière et dans la mesure où celui-ci ne sort pas du plan des façades latérales des bâtiments attenants.
- Les bâtiments autorisés ou réputés autorisés existants avec plus de trois niveaux de construction peuvent subsister et être transformés dans le volume existant si au moins 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont conservés. Si plus de 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont transformés, le nombre de niveaux de construction doit être réduit à trois.
- La hauteur de la corniche dépend du nombre de niveaux de construction et s'élève à 9,75 m maximum.
- **La hauteur du faîte** s'élève à 14,25 m maximum.

### 3.2.4. Forme de la toiture

En général, la forme de la toiture peut être choisie librement, avec une pente de toiture de 45° maximum.

Si possible, il faut s'inscrire dans le prolongement du faîte et de la corniche des bâtiments attenants. Il est possible d'y déroger dans la mesure où il ressort de la demande d'autorisation urbanistique:

- qu'il faut déroger spécifiquement au faîte et/ou à la corniche pour les bâtiments de coin;
- qu'un faîte et/ou une corniche différents conduisent à un meilleur aménagement du territoire ou à un meilleur agencement local;
- que le faîte et/ou la corniche du bâtiment attenant dérogent eux-mêmes aux bâtiments environnants

### 3.2.5. Façades et utilisation des matériaux

Dans la mesure où la largeur de la façade s'élève à 6 m minimum, une porte de garage d'une largeur maximum de 2,40 m peut être prévue dans la façade avant d'un bâtiment principal.

Les matériaux utilisés des bâtiments doivent être contemporains et durables. Entre les parties de la construction, il faut aspirer à une unité dans le choix des matériaux. Pour les parties de la construction visibles de la voie publique, il faut utiliser des matériaux qui, par leur couleur et leur structure, favorisent la continuité du paysage urbain. Dans le cas d'habitations jumelées, l'utilisation des matériaux des bâtiments doit être harmonisée.

### 3.2.6. Harmonie

Afin d'obtenir un paysage urbain harmonieux et cohérent, il faut toujours, en cas de nouvelle construction, d'extension et de transformation, se conformer aux caractéristiques les plus nombreuses des bâtiments dans les environs directs de l'objet de la demande d'autorisation, du moins en ce qui concerne l'ordre de la construction, la bande de construction à l'arrière et la profondeur de la construction. Il est permis de déroger aux prescriptions numériques dans cet article.

### 3.2.7. Dispositions particulières pour les “zones de projet”

Pour les “zones de projet” (voir définition à l'article 0.9), il se fait que chaque demande de permis de lotir et/ou d'autorisation urbanistique qui se rapporte à des constructions supplémentaires, des transformations, une nouvelle construction de remplacement ou des extensions est en particulier appréciée en tenant compte des aspects suivants:

- L'intégration du projet : toute demande d'autorisation urbanistique et de permis de lotir doit démontrer l'intégration de l'objet de la demande dans le développement global de la zone du RUP afin de ne pas mettre en péril le bon aménagement du territoire, les critères d'évaluation suivants devant être utilisés:
  - o Echelle et dynamique : en ce qui concerne l'échelle, le projet doit correspondre à l'échelle des bâtiments environnants et, en ce qui concerne la dynamique, il doit être compatible avec la capacité portante de l'environnement. Les ruptures d'échelle dans le paysage urbain existant par l'implantation de constructions aux dimensions excessives par rapport aux bâtiments environnants ou les nuisances vis-à-vis du tissu résidentiel existant en raison d'une dynamique trop élevée du projet doivent être évitées. Le projet doit être apprécié en fonction d'un bon aménagement du territoire.
  - o Possibilité de désenclavement: le projet ne peut mettre en péril la bonne possibilité de désenclavement d'aucune zone qui est susceptible de développements conformément à ce RUP;
  - o Possibilité de réalisation: le projet ne peut mettre en péril la possibilité de réalisation d'un projet qui peut être autorisé selon ce RUP;
  - o Intégration dans l'aménagement existant : le projet doit exploiter au maximum les routes existantes ainsi que les tracés indicatifs pour la voirie, le domaine public et les routes lentes et doit s'y conformer au maximum pour le désenclavement de la parcelle et l'orientation des façades avant.
- L'organisation et la qualité d'image:
  - o pour les projets résidentiels, une densité de logement d'au moins 35 habitations/ha est d'application, à calculer comme le nombre d'unités de logements à réaliser proportionnellement à la superficie brute du terrain de la zone du projet ;
  - o le désenclavement et l'organisation du trafic sur sa propre parcelle, y compris les accès aux infrastructures de parking;
  - o la contribution à la qualité de l'image: le projet est apprécié en fonction de sa contribution à la qualité d'image par rapport aux parcelles environnantes et aux parties du domaine public. En l'occurrence, la qualité architecturale, la qualité de l'aménagement des parties non bâties de la parcelle et des clôtures de la parcelle, l'utilisation des matériaux et les plantations sont en particulier prises en considération;
  - o l'aménagement du projet de construction total, avec, au moins, l'implantation du bâtiment, la forme du bâtiment, les plantations et les parties accessibles au public. La contribution au maintien et à la restauration des relations visuelles par rapport au patrimoine architectural désigné selon l'art. 5;
  - o la réalisation des espaces verts publics ou privés, au moins 20 % de chaque zone du projet étant aménagés comme un espace vert de qualité, composé de végétation vivante sous la forme d'arbres à haute ou courte tige, d'arbustes, de buissons et/ou de pelouses ;
  - o la réalisation d'emplacements pour vélos bien desservis, soit regroupés et disposés collectivement à proximité des habitations, soit sur les parcelles individuelles;
  - o la qualité des espaces publics et de leurs éléments constituants (places, rues, passages, parking, espaces extérieurs collectifs) ; celle-ci est déterminée par la cohérence avec les constructions, l'intégration qualitative dans le tissu existant environnant, le rythme ouvert/fermé, les liaisons routières lentes, les transparences et les activités possibles éventuelles dans le domaine public ;

- les zones de stationnement groupé, comprenant toutes les formes de parkings au-dessus du niveau du sol, de garages, carports, emplacements en plein air ne sont autorisées qu'entre les lignes de construction des façades avant et arrière des parcelles attenantes. L'aménagement est toujours effectué en fonction de la limitation des nuisances par rapport aux parcelles résidentielles environnantes et, plus spécifiquement, par rapport aux jardins arrière de ces parcelles. Les constructions utilisent des matériaux sobres mais de qualité. Les zones de stationnement en plein air doivent être dotées d'espaces verts correspondants. Les matériaux et espaces verts contribuent à la qualité d'image et à la limitation des nuisances par rapport à l'environnement.

### *3.2.8. Dispositions particulières pour les équipements communautaires et socioculturels*

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique en vue d'établir des équipements communautaires ou socioculturels peuvent déroger aux prescriptions d'aménagement susmentionnées pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux dans la mesure où la demande démontre que:

- le projet ne dépasse pas la capacité portante spatiale de l'environnement,
- un bon aménagement local et une bonne intégration par rapport au tissu résidentiel environnant sont assurés;
- le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires par rapport à la fonction résidentielle.

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique pour l'établissement d'une fonction résidentielle dans les bâtiments qui ont été autorisés pour des équipements communautaires selon la règle dérogatoire précitée ne peuvent être accordés que dans la mesure où l'objet de la demande est conforme aux prescriptions pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux.

### *3.2.9. Terrain non bâti*

- Les revêtements ne sont autorisés que pour l'aménagement des accès et entrées nécessaires jusqu'à l'habitation et aux parkings, terrasses privées, espaces collectifs ou publics et parties appartenant au domaine public et à la voirie.
- Les parties de la parcelle non bâties et non revêtues doivent être aménagées en jardin ou en espaces verts privés, collectifs ou publics et être conservées en tant que telles. Les arbres à haute tige existants sont préservés au maximum.
- Il est interdit de placer des objets, des déchets, une ou des épaves, un ou des conteneurs et autres dans les parties non bâties de la parcelle.

### **3.3. Gestion**

- Les espaces publics et zones vertes sont aménagés et dotés d'un équipement suffisant par le ou les propriétaires des terrains, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'éclairage, les espaces verts, l'accessibilité et l'usage public.
- Le propriétaire ou les propriétaires communs d'espaces extérieurs collectifs ou accessibles au public répondront de leur gestion et de leur entretien. La gestion sera effectuée selon les principes d'une gestion harmonieuse des parcs et espaces verts.

## **Art.4 Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 3 niveaux de construction et 3 niveaux de logement**

### **4.1. Destination**

#### *4.1.1. Destination principale*

- logement
- équipements communautaires et socio-culturels, destinés à des services publics ou à la communication d'informations, à des activités socioculturelles, à l'enseignement, à la garde d'enfants, à l'aide à la jeunesse, à l'emploi social, au soin des malades, au logement des personnes âgées et indigentes, dans la mesure où ceux-ci sont en rapport avec un service local;
- professions libérales, bureaux et services dans la mesure où ceux-ci ne génèrent que peu voire pas de trafic;
- domaine public.

Le nombre de niveaux de logement autorisés des immeubles d'habitation et immeubles d'habitation mixtes dans cette zone de destination s'élevé à trois maximum, dont un niveau de logement maximum peut être réalisé au-dessus de la corniche. Les niveaux de logement existants et autorisés peuvent continuer à faire exception.

#### *4.1.2. Destinations accessoires*

Dans la mesure où celles-ci ne sont pas gênantes par rapport à la fonction de logement:

- commerces de détail et entreprises horeca à petite échelle, limités au rez-de-chaussée;
- activité artisanale à petite échelle, limitée au rez-de-chaussée;
- établissements d'hébergement à petite échelle avec service touristique.

### **4.2. Aménagement**

#### *4.2.1. Emplacement*

L'alignement de façade des nouveaux bâtiments principaux à construire doit autant que possible suivre l'alignement des façades avant des parcelles attenantes dans les limites de la zone et, sinon, sortir de 6 m au maximum de l'alignement.

Les bâtiments principaux doivent être construits jusqu'à la limite du lot si un prolongement peut être obtenu avec un bâtiment réalisé ou non dans un ordre semi-ouvert ou ouvert sur la parcelle attenante; sinon minimum 3 m des limites de la parcelle.

#### *4.2.2. Profondeur de construction*

En cas de nouvelle construction et d'extension, les profondeurs de construction suivantes sont autorisées:

- jusqu'à 15 m de profondeur maximum pour l'étage au rez-de-chaussée mesuré à partir de l'alignement de la façade avant dans la mesure où au moins 8 m de zone de jardin sont conservés derrière l'alignement de la façade arrière;
- jusqu'à 12 m de profondeur maximum pour l'étage et le volume de la toiture mesuré à partir de l'alignement de la façade avant;
- jusqu'à 14 m au maximum pour l'étage et le volume de toit, mesuré à partir de la ligne de construction de la façade avant, dans le cas d'habitations plurifamiliales qui ne sont pas attenantes au bâtiment existant et dans la mesure où les terrasses sont complètement intérieures.

Pour un étage au rez-de-chaussée avec les fonctions de commerce de détail, de bureaux, de services, de professions libérales, il est permis d'y déroger jusqu'à une profondeur de construction maximale autorisée de 25,00 m. Cette dérogation ne peut être autorisée pour la fonction de logement. Toutes les fonctions telles

que visées par le présent paragraphe, à l'exception des professions libérales, doivent se trouver dans un premier temps et au maximum du côté de la façade avant du bâtiment.

#### 4.2.3. Hauteur de construction

- En cas de nouvelle construction et d'extension, trois niveaux de construction maximum sont autorisés. Un quatrième niveau de construction en remplacement du volume de la toiture est autorisé dans la mesure où celui-ci est retiré conformément à la règle des 45° (définition, voir l'art. 0.9) par rapport à l'alignement de la façade avant et de la façade arrière et dans la mesure où celui-ci ne sort pas du plan des façades latérales des bâtiments attenants.
- Les bâtiments autorisés ou réputés autorisés existants avec plus de trois niveaux de construction peuvent subsister et être transformés dans le volume existant si au moins 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont conservés. Si plus de 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont transformés, le nombre de niveaux de construction doit être réduit à trois.
- La hauteur de la corniche dépend du nombre de niveaux de construction et s'élève à 9,75 m maximum.
- **La hauteur du faîte** s'élève à 14,25 m maximum.

#### 4.2.4. Forme de la toiture

En général, la forme de la toiture peut être choisie librement, avec une pente de toiture de 45° maximum.

Si possible, il faut s'inscrire dans le prolongement du faîte et de la corniche des bâtiments attenants. Il est possible d'y déroger dans la mesure où il ressort de la demande d'autorisation urbanistique:

- qu'il faut déroger spécifiquement au faîte et/ou à la corniche pour les bâtiments de coin;
- qu'un faîte et/ou une corniche différents conduisent à un meilleur aménagement du territoire ou à un meilleur agencement local;
- que le faîte et/ou la corniche du bâtiment attenant dérogent eux-mêmes aux bâtiments environnants

#### 4.2.5. Façades et utilisation des matériaux

Dans la mesure où la largeur de la façade s'élève à 6 m minimum, une porte de garage d'une largeur maximum de 2,40 m peut être prévue dans la façade avant d'un bâtiment principal.

Les matériaux utilisés des bâtiments doivent être contemporains et durables. Entre les parties de la construction, il faut aspirer à une unité dans le choix des matériaux. Pour les parties de la construction visibles de la voie publique, il faut utiliser des matériaux qui, par leur couleur et leur structure, favorisent la continuité du paysage urbain. Dans le cas d'habitations jumelées, l'utilisation des matériaux des bâtiments doit être harmonisée.

#### 4.2.6. Harmonie

Afin d'obtenir un paysage urbain harmonieux et cohérent, il faut toujours, en cas de nouvelle construction, d'extension et de transformation, se conformer aux caractéristiques les plus nombreuses des bâtiments dans les environs directs de l'objet de la demande d'autorisation, du moins en ce qui concerne l'ordre de la construction, la bande de construction à l'arrière et la profondeur de la construction. Il est permis de déroger aux prescriptions numériques dans cet article.

### *Dispositions particulières pour les “zones de projet”*

Pour les “zones de projet” (voir définition à l'article 0.9), il se fait que chaque demande de permis de lotir et/ou d'autorisation urbanistique qui se rapporte à des constructions supplémentaires, des transformations, une nouvelle construction de remplacement ou des extensions est en particulier appréciée en tenant compte des aspects suivants:

- L'intégration du projet : toute demande d'autorisation urbanistique et de permis de lotir doit démontrer l'intégration de l'objet de la demande dans le développement global de la zone du RUP afin de ne pas mettre en péril le bon aménagement du territoire, les critères d'évaluation suivants devant être utilisés:
  - o Echelle et dynamique : en ce qui concerne l'échelle, le projet doit correspondre à l'échelle des bâtiments environnants et, en ce qui concerne la dynamique, il doit être compatible avec la capacité portante de l'environnement. Les ruptures d'échelle dans le paysage urbain existant par l'implantation de constructions aux dimensions excessives par rapport aux bâtiments environnants ou les nuisances vis-à-vis du tissu résidentiel existant en raison d'une dynamique trop élevée du projet doivent être évitées. Le projet doit être apprécié en fonction d'un bon aménagement du territoire.
  - o Possibilité de désenclavement, le projet ne peut mettre en péril la bonne possibilité de désenclavement d'aucune zone qui est susceptible de développements conformément à ce RUP;
  - o Possibilité de réalisation: le projet ne peut mettre en péril la possibilité de réalisation d'un projet qui peut être autorisé selon ce RUP;
  - o Intégration dans l'aménagement existant : le projet doit exploiter au maximum les routes existantes ainsi que les tracés indicatifs pour la voirie, le domaine public et les routes lentes et doit s'y conformer au maximum pour le désenclavement de la parcelle et l'orientation des façades avant.
- L'organisation et la qualité d'image:
  - o pour les projets résidentiels, une densité de logement d'au moins 35 habitations/ha est d'application, à calculer comme le nombre d'unités de logements à réaliser proportionnellement à la superficie brute du terrain de la zone du projet ;
  - o le désenclavement et l'organisation du trafic sur sa propre parcelle, y compris les accès aux infrastructures de parking;
  - o la contribution à la qualité de l'image: le projet est apprécié en fonction de sa contribution à la qualité d'image par rapport aux parcelles environnantes et aux parties du domaine public. En l'occurrence, la qualité architecturale, la qualité de l'aménagement des parties non bâties de la parcelle et des clôtures de la parcelle, l'utilisation des matériaux et les plantations sont en particulier prises en considération;
  - o l'aménagement du projet de construction total, avec, au moins, l'implantation du bâtiment, la forme du bâtiment, les plantations et les parties accessibles au public. La contribution au maintien et à la restauration des relations visuelles par rapport au patrimoine architectural désigné selon l'art. 5;
  - o la réalisation des espaces verts publics ou privés, au moins 20 % de chaque zone du projet étant aménagés comme un espace vert de qualité, composé de végétation vivante sous la forme d'arbres à haute ou courte tige, d'arbustes, de buissons et/ou de pelouses ;
  - o la réalisation d'emplacements pour vélos bien desservis, soit regroupés et disposés collectivement à proximité des habitations, soit sur les parcelles individuelles;
  - o la qualité des espaces publics et de leurs éléments constitutifs (places, rues, passages, parking, espaces extérieurs collectifs) ; celle-ci est déterminée par la cohérence avec les constructions, l'intégration qualitative dans le tissu existant environnant, le rythme ouvert/fermé, les liaisons routières lentes, les transparences et les activités possibles éventuelles dans le domaine public ;

- les zones de stationnement groupé, comprenant toutes les formes de parkings au-dessus du niveau du sol, de garages, carports, emplacements en plein air ne sont autorisées qu'entre les lignes de construction des façades avant et arrière des parcelles attenantes. L'aménagement est toujours effectué en fonction de la limitation des nuisances par rapport aux parcelles résidentielles environnantes et, plus spécifiquement, par rapport aux jardins arrière de ces parcelles. Les constructions utilisent des matériaux sobres mais de qualité. Les zones de stationnement en plein air doivent être dotées d'espaces verts correspondants. Les matériaux et espaces verts contribuent à la qualité d'image et à la limitation des nuisances par rapport à l'environnement.

#### *4.2.7. Dispositions particulières pour les équipements communautaires et socioculturels*

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique en vue d'établir des équipements communautaires ou socioculturels peuvent déroger aux prescriptions d'aménagement susmentionnées pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux dans la mesure où la demande démontre que:

- le projet ne dépasse pas la capacité portante spatiale de l'environnement,
- un bon aménagement local et une bonne intégration par rapport au tissu résidentiel environnant sont assurés;
- le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires par rapport à la fonction résidentielle.

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique pour l'établissement d'une fonction résidentielle dans les bâtiments qui ont été autorisés pour des équipements communautaires selon la règle dérogatoire précitée ne peuvent être accordés que dans la mesure où l'objet de la demande est conforme aux prescriptions pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux.

#### *4.2.8. Terrain non bâti*

- Les revêtements ne sont autorisés que pour l'aménagement des accès et entrées nécessaires jusqu'à l'habitation et aux parkings, terrasses privées, espaces collectifs ou publics et parties appartenant au domaine public et à la voirie.
- Les parties de la parcelle non bâties et non revêtues doivent être aménagées en jardin ou en espaces verts privés, collectifs ou publics et être conservées en tant que telles. Les arbres à haute tige existants sont préservés au maximum.
- Il est interdit de placer des objets, des déchets, une ou des épaves, un ou des conteneurs et autres dans les parties non bâties de la parcelle.

#### **4.3. Gestion**

- Les espaces publics et zones vertes sont aménagés et dotés d'un équipement suffisant par le ou les propriétaires des terrains, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'éclairage, les espaces verts, l'accessibilité et l'usage public.
- Le propriétaire ou les propriétaires communs d'espaces extérieurs collectifs ou accessibles au public répondront de leur gestion et de leur entretien. La gestion sera effectuée selon les principes d'une gestion harmonieuse des parcs et espaces verts.

#### **4.4. Droit de préemption**

Il s'applique aux terrains indiqués dans le plan graphique avec une surimpression 'droit de préemption', un droit de préemption, tel que visé dans le Code flamand de l'Aménagement du Territoire, pour un délai de 15 ans à compter de la date d'entrée en vigueur des prescriptions du RUP, avec, comme bénéficiaire, la commune de Wemmel.

## **Art. 5 Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 3 niveaux de construction et 4 niveaux de logement**

### **5.1. Destination**

#### *5.1.1. Destination principale*

- logement
- équipements communautaires et socio-culturels, destinés à des services publics ou à la communication d'informations, à des activités socioculturelles, à l'enseignement, à la garde d'enfants, à l'aide à la jeunesse, à l'emploi social, au soin des malades, au logement des personnes âgées et indigentes, dans la mesure où ceux-ci sont en rapport avec un service local;
- professions libérales, bureaux et services dans la mesure où ceux-ci ne génèrent que peu voire pas de trafic;
- domaine public.

Le nombre de niveaux de logement autorisés des immeubles d'habitation et immeubles d'habitation mixtes dans cette zone de destination s'élève à quatre maximum, dont un niveau de logement maximum peut être réalisé au-dessus de la corniche. Les niveaux de logement existants et autorisés peuvent continuer à faire exception.

#### *5.1.2. Destinations accessoires*

Dans la mesure où celles-ci ne sont pas gênantes par rapport à la fonction de logement:

- commerces de détail et entreprises horeca à petite échelle, limités au rez-de-chaussée;
- activité artisanale à petite échelle, limitée au rez-de-chaussée;
- établissements d'hébergement à petite échelle avec service touristique.

### **5.2. Aménagement**

#### *5.2.1. Emplacement*

L'alignement de façade des nouveaux bâtiments principaux à construire doit autant que possible suivre l'alignement des façades avant des parcelles attenantes dans les limites de la zone et, sinon, sortir de 6 m au maximum de l'alignement.

Les bâtiments principaux doivent être construits jusqu'à la limite du lot si un prolongement peut être obtenu avec un bâtiment réalisé ou non dans un ordre semi-ouvert ou ouvert sur la parcelle attenante; sinon minimum 3 m des limites de la parcelle.

#### *5.2.2. Profondeur de construction*

En cas de nouvelle construction et d'extension, les profondeurs de construction suivantes sont autorisées:

- jusqu'à 15 m de profondeur maximum pour l'étage au rez-de-chaussée mesuré à partir de l'alignement de la façade avant dans la mesure où au moins 8 m de zone de jardin sont conservés derrière l'alignement de la façade arrière;
- jusqu'à 12 m de profondeur maximum pour l'étage et le volume de la toiture mesuré à partir de l'alignement de la façade avant;
- jusqu'à 14 m au maximum pour toutes les parties de la construction qui ne sont pas dans le prolongement d'un bâtiment existant dans la mesure où cette profondeur de construction est conservée pour la totalité du bâtiment et que les terrasses sont complètement intérieures.

Pour un étage au rez-de-chaussée avec les fonctions de commerce de détail, de bureaux, de services, de professions libérales, il est permis d'y déroger jusqu'à une profondeur de construction maximale autorisée de 25,00 m. Cette dérogation ne peut être autorisée pour la fonction de logement. Toutes les fonctions telles

que visées par le présent paragraphe, à l'exception des professions libérales, doivent se trouver dans un premier temps et au maximum du côté de la façade avant du bâtiment.

#### 5.2.3. Hauteur de construction

- En cas de nouvelle construction et d'extension, trois niveaux de construction maximum sont autorisés. Un quatrième niveau de construction en remplacement du volume de la toiture est autorisé dans la mesure où celui-ci est retiré conformément à la règle des 45° (définition, voir l'art. 0.9) par rapport à l'alignement de la façade avant et de la façade arrière et dans la mesure où celui-ci ne sort pas du plan des façades latérales des bâtiments attenants.
- Les bâtiments autorisés ou réputés autorisés existants avec plus de trois niveaux de construction peuvent subsister et être transformés dans le volume existant si au moins 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont conservés. Si plus de 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont transformés, le nombre de niveaux de construction doit être réduit à trois.
- La hauteur de la corniche dépend du nombre de niveaux de construction et s'élève à 9,75 m maximum.
- **La hauteur du faîte** s'élève à 14,25 m maximum.

#### 5.2.4. Forme de la toiture

En général, la forme de la toiture peut être choisie librement, avec une pente de toiture de 45° maximum.

Si possible, il faut s'inscrire dans le prolongement du faîte et de la corniche des bâtiments attenants. Il est possible d'y déroger dans la mesure où il ressort de la demande d'autorisation urbanistique:

- qu'il faut déroger spécifiquement au faîte et/ou à la corniche pour les bâtiments de coin;
- qu'un faîte et/ou une corniche différents conduisent à un meilleur aménagement du territoire ou à un meilleur agencement local;
- que le faîte et/ou la corniche du bâtiment attenant dérogent eux-mêmes aux bâtiments environnants

#### 5.2.5. Façades et utilisation des matériaux

Dans la mesure où la largeur de la façade s'élève à 6 m minimum, une porte de garage d'une largeur maximum de 2,40 m peut être prévue dans la façade avant d'un bâtiment principal.

Les matériaux utilisés des bâtiments doivent être contemporains et durables. Entre les parties de la construction, il faut aspirer à une unité dans le choix des matériaux. Pour les parties de la construction visibles de la voie publique, il faut utiliser des matériaux qui, par leur couleur et leur structure, favorisent la continuité du paysage urbain. Dans le cas d'habitations jumelées, l'utilisation des matériaux des bâtiments doit être harmonisée.

#### 5.2.6. Harmonie

Afin d'obtenir un paysage urbain harmonieux et cohérent, il faut toujours, en cas de nouvelle construction, d'extension et de transformation, se conformer aux caractéristiques les plus nombreuses des bâtiments dans les environs directs de l'objet de la demande d'autorisation, du moins en ce qui concerne l'ordre de la construction, la bande de construction à l'arrière et la profondeur de la construction. Il est permis de déroger aux prescriptions numériques dans cet article.

### 5.2.7. Dispositions particulières pour les “zones de projet”

Les dispositions particulières complètent les autres dispositions.

Pour les “zones de projet” (voir définition à l'article 0.9), il se fait que chaque demande de permis de lotir et/ou d'autorisation urbanistique qui se rapporte à des constructions supplémentaires, des transformations, une nouvelle construction de remplacement ou des extensions est en particulier appréciée en tenant compte des aspects suivants:

- L'intégration du projet : toute demande d'autorisation urbanistique et de permis de lotir doit démontrer l'intégration de l'objet de la demande dans le développement global de la zone du RUP afin de ne pas mettre en péril le bon aménagement du territoire, les critères d'évaluation suivants devant être utilisés:
  - o Echelle et dynamique : en ce qui concerne l'échelle, le projet doit correspondre à l'échelle des bâtiments environnants et, en ce qui concerne la dynamique, il doit être compatible avec la capacité portante de l'environnement. Les ruptures d'échelle dans le paysage urbain existant par l'implantation de constructions aux dimensions excessives par rapport aux bâtiments environnants ou les nuisances vis-à-vis du tissu résidentiel existant en raison d'une dynamique trop élevée du projet doivent être évitées. Le projet doit être apprécié en fonction d'un bon aménagement du territoire.
  - o Possibilité de désenclavement, le projet ne peut mettre en péril la bonne possibilité de désenclavement d'aucune zone qui est susceptible de développements conformément à ce RUP;
  - o Possibilité de réalisation: le projet ne peut mettre en péril la possibilité de réalisation d'un projet qui peut être autorisé selon ce RUP;
  - o Intégration dans l'aménagement existant : le projet doit exploiter au maximum les routes existantes ainsi que les tracés indicatifs pour la voirie, le domaine public et les routes lentes et doit s'y conformer au maximum pour le désenclavement de la parcelle et l'orientation des façades avant.
- L'organisation et la qualité d'image:
  - o pour les projets résidentiels, une densité de logement d'au moins 35 habitations/ha est d'application, à calculer comme le nombre d'unités de logements à réaliser proportionnellement à la superficie brute du terrain de la zone du projet ;
  - o le désenclavement et l'organisation du trafic sur sa propre parcelle, y compris les accès aux infrastructures de parking;
  - o la contribution à la qualité de l'image: le projet est apprécié en fonction de sa contribution à la qualité d'image par rapport aux parcelles environnantes et aux parties du domaine public. En l'occurrence, la qualité architecturale, la qualité de l'aménagement des parties non bâties de la parcelle et des clôtures de la parcelle, l'utilisation des matériaux et les plantations sont en particulier prises en considération;
  - o l'aménagement du projet de construction total, avec, au moins, l'implantation du bâtiment, la forme du bâtiment, les plantations et les parties accessibles au public. La contribution au maintien et à la restauration des relations visuelles par rapport au patrimoine architectural désigné selon l'art. 5;
  - o la réalisation des espaces verts publics ou privés, au moins 20 % de chaque zone du projet étant aménagés comme un espace vert de qualité, composé de végétation vivante sous la forme d'arbres à haute ou courte tige, d'arbustes, de buissons et/ou de pelouses ;
  - o la réalisation d'emplacements pour vélos bien desservis, soit regroupés et disposés collectivement à proximité des habitations, soit sur les parcelles individuelles;
  - o la qualité des espaces publics et de leurs éléments constituants (places, rues, passages, parking, espaces extérieurs collectifs) ; celle-ci est déterminée par la cohérence avec les constructions, l'intégration qualitative dans le tissu existant environnant, le rythme

ouvert/fermé, les liaisons routières lentes, les transparences et les activités possibles éventuelles dans le domaine public ;

- les zones de stationnement groupé, comprenant toutes les formes de parkings au-dessus du niveau du sol, de garages, carports, emplacements en plein air ne sont autorisées qu'entre les lignes de construction des façades avant et arrière des parcelles attenantes. L'aménagement est toujours effectué en fonction de la limitation des nuisances par rapport aux parcelles résidentielles environnantes et, plus spécifiquement, par rapport aux jardins arrière de ces parcelles. Les constructions utilisent des matériaux sobres mais de qualité. Les zones de stationnement en plein air doivent être dotées d'espaces verts correspondants. Les matériaux et espaces verts contribuent à la qualité d'image et à la limitation des nuisances par rapport à l'environnement.

#### *5.2.8. Dispositions particulières pour les équipements communautaires et socioculturels*

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique en vue d'établir des équipements communautaires ou socioculturels peuvent déroger aux prescriptions d'aménagement susmentionnées pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux dans la mesure où la demande démontre que:

- le projet ne dépasse pas la capacité portante spatiale de l'environnement,
- un bon aménagement local et une bonne intégration par rapport au tissu résidentiel environnant sont assurés;
- le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires par rapport à la fonction résidentielle.

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique pour l'établissement d'une fonction résidentielle dans les bâtiments qui ont été autorisés pour des équipements communautaires selon la règle dérogatoire précitée ne peuvent être accordés que dans la mesure où l'objet de la demande est conforme aux prescriptions pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux.

#### *5.2.9. Terrain non bâti*

- Les revêtements ne sont autorisés que pour l'aménagement des accès et entrées nécessaires jusqu'à l'habitation et aux parkings, terrasses privées, espaces collectifs ou publics et parties appartenant au domaine public et à la voirie.
- Les parties de la parcelle non bâties et non revêtues doivent être aménagées en jardin ou en espaces verts privés, collectifs ou publics et être conservées en tant que telles. Les arbres à haute tige existants sont préservés au maximum.
- Il est interdit de placer des objets, des déchets, une ou des épaves, un ou des conteneurs et autres dans les parties non bâties de la parcelle.

### **5.3. Gestion**

- Les espaces publics et zones vertes sont aménagés et dotés d'un équipement suffisant par le ou les propriétaires des terrains, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'éclairage, les espaces verts, l'accessibilité et l'usage public.
- Le propriétaire ou les propriétaires communs d'espaces extérieurs collectifs ou accessibles au public répondront de leur gestion et de leur entretien. La gestion sera effectuée selon les principes d'une gestion harmonieuse des parcs et espaces verts.

## **Art.6 Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 4 niveaux de construction et 4 niveaux de logement**

### **6.1. Destination**

#### *6.1.1. Destination principale*

- logement
- équipements communautaires et socio-culturels, destinés à des services publics ou à la communication d'informations, à des activités socioculturelles, à l'enseignement, à la garde d'enfants, à l'aide à la jeunesse, à l'emploi social, au soin des malades, au logement des personnes âgées et indigentes, dans la mesure où ceux-ci sont en rapport avec un service local;
- professions libérales, bureaux et services dans la mesure où ceux-ci ne génèrent que peu voire pas de trafic;
- domaine public.

Le nombre de niveaux de logement autorisés des immeubles d'habitation et immeubles d'habitation mixtes dans cette zone de destination s'élève à quatre maximum, dont un niveau de logement maximum peut être réalisé au-dessus de la corniche. Les niveaux de logement existants et autorisés peuvent continuer à faire exception.

#### *6.1.2. Destinations accessoires*

Dans la mesure où celles-ci ne sont pas gênantes par rapport à la fonction de logement:

- commerces de détail et entreprises horeca à petite échelle, limités au rez-de-chaussée;
- activité artisanale à petite échelle, limitée au rez-de-chaussée;
- établissements d'hébergement à petite échelle avec service touristique.

### **6.2. Aménagement**

#### *6.2.1. Emplacement*

L'alignement de façade des nouveaux bâtiments principaux à construire doit autant que possible suivre l'alignement des façades avant des parcelles attenantes dans les limites de la zone et, sinon, sortir de 6 m au maximum de l'alignement.

Les bâtiments principaux doivent être construits jusqu'à la limite du lot si un prolongement peut être obtenu avec un bâtiment réalisé ou non dans un ordre semi-ouvert ou ouvert sur la parcelle attenante; sinon minimum 3 m des limites de la parcelle.

#### *6.2.2. Profondeur de construction*

En cas de nouvelle construction et d'extension, les profondeurs de construction suivantes sont autorisées:

- jusqu'à 15 m de profondeur maximum pour l'étage au rez-de-chaussée mesuré à partir de l'alignement de la façade avant dans la mesure où au moins 8 m de zone de jardin sont conservés derrière l'alignement de la façade arrière;
- jusqu'à 12 m de profondeur maximum pour l'étage et le volume de la toiture mesuré à partir de l'alignement de la façade avant;
- jusqu'à 14 m au maximum pour toutes les parties de la construction qui ne sont pas dans le prolongement d'un bâtiment existant dans la mesure où cette profondeur de construction est conservée pour la totalité du bâtiment et que les terrasses sont complètement intérieures.

Pour un étage au rez-de-chaussée avec les fonctions de commerce de détail, de bureaux, de services, de professions libérales, il est permis d'y déroger jusqu'à une profondeur de construction maximale autorisée de 25,00 m. Cette dérogation ne peut être autorisée pour la fonction de logement. Toutes les fonctions telles

que visées par le présent paragraphe, à l'exception des professions libérales, doivent se trouver dans un premier temps et au maximum du côté de la façade avant du bâtiment.

#### 6.2.3. Hauteur de construction

- En cas de nouvelle construction et d'extension, trois niveaux de construction maximum sont autorisés. Un quatrième niveau de construction en remplacement du volume de la toiture est autorisé dans la mesure où celui-ci est retiré conformément à la règle des 45° (définition, voir l'art. 0.9) par rapport à l'alignement de la façade avant et de la façade arrière et dans la mesure où celui-ci ne sort pas du plan des façades latérales des bâtiments attenants.
- Les bâtiments autorisés ou réputés autorisés existants avec plus de trois niveaux de construction peuvent subsister et être transformés dans le volume existant si au moins 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont conservés. Si plus de 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont transformés, le nombre de niveaux de construction doit être réduit à trois.
- La hauteur de la corniche dépend du nombre de niveaux de construction et s'élève à 13,00 m maximum.
- La hauteur du faîte s'élève à 17,50 m maximum.

#### 6.2.4. Forme de la toiture

En général, la forme de la toiture peut être choisie librement, avec une pente de toiture de 45° maximum.

Si possible, il faut s'inscrire dans le prolongement du faîte et de la corniche des bâtiments attenants. Il est possible d'y déroger dans la mesure où il ressort de la demande d'autorisation urbanistique:

- qu'il faut déroger spécifiquement au faîte et/ou à la corniche pour les bâtiments de coin;
- qu'un faîte et/ou une corniche différents conduisent à un meilleur aménagement du territoire ou à un meilleur agencement local;
- que le faîte et/ou la corniche du bâtiment attenant dérogent eux-mêmes aux bâtiments environnants

#### 6.2.5. Façades et utilisation des matériaux

Dans la mesure où la largeur de la façade s'élève à 6 m minimum, une porte de garage d'une largeur maximum de 2,40 m peut être prévue dans la façade avant d'un bâtiment principal.

Les matériaux utilisés des bâtiments doivent être contemporains et durables. Entre les parties de la construction, il faut aspirer à une unité dans le choix des matériaux. Pour les parties de la construction visibles de la voie publique, il faut utiliser des matériaux qui, par leur couleur et leur structure, favorisent la continuité du paysage urbain. Dans le cas d'habitations jumelées, l'utilisation des matériaux des bâtiments doit être harmonisée.

#### 6.2.6. Harmonie

Afin d'obtenir un paysage urbain harmonieux et cohérent, il faut toujours, en cas de nouvelle construction, d'extension et de transformation, se conformer aux caractéristiques les plus nombreuses des bâtiments dans les environs directs de l'objet de la demande d'autorisation, du moins en ce qui concerne l'ordre de la construction, la bande de construction à l'arrière et la profondeur de la construction. Il est permis de déroger aux prescriptions numériques dans cet article.

### 6.2.7. Dispositions particulières pour les “zones de projet”

Pour les “zones de projet” (voir définition à l'article 0.9), il se fait que chaque demande de permis de lotir et/ou d'autorisation urbanistique qui se rapporte à des constructions supplémentaires, des transformations, une nouvelle construction de remplacement ou des extensions est en particulier appréciée en tenant compte des aspects suivants:

- L'intégration du projet : toute demande d'autorisation urbanistique et de permis de lotir doit démontrer l'intégration de l'objet de la demande dans le développement global de la zone du RUP afin de ne pas mettre en péril le bon aménagement du territoire, les critères d'évaluation suivants devant être utilisés:
  - o Echelle et dynamique : en ce qui concerne l'échelle, le projet doit correspondre à l'échelle des bâtiments environnants et, en ce qui concerne la dynamique, il doit être compatible avec la capacité portante de l'environnement. Les ruptures d'échelle dans le paysage urbain existant par l'implantation de constructions aux dimensions excessives par rapport aux bâtiments environnants ou les nuisances vis-à-vis du tissu résidentiel existant en raison d'une dynamique trop élevée du projet doivent être évitées. Le projet doit être apprécié en fonction d'un bon aménagement du territoire.
  - o Possibilité de désenclavement, le projet ne peut mettre en péril la bonne possibilité de désenclavement d'aucune zone qui est susceptible de développements conformément à ce RUP;
  - o Possibilité de réalisation: le projet ne peut mettre en péril la possibilité de réalisation d'un projet qui peut être autorisé selon ce RUP;
  - o Intégration dans l'aménagement existant : le projet doit exploiter au maximum les routes existantes ainsi que les tracés indicatifs pour la voirie, le domaine public et les routes lentes et doit s'y conformer au maximum pour le désenclavement de la parcelle et l'orientation des façades avant.
- L'organisation et la qualité d'image:
  - o pour les projets résidentiels, une densité de logement d'au moins 35 habitations/ha est d'application, à calculer comme le nombre d'unités de logements à réaliser proportionnellement à la superficie brute du terrain de la zone du projet ;
  - o le désenclavement et l'organisation du trafic sur sa propre parcelle, y compris les accès aux infrastructures de parking;
  - o la contribution à la qualité de l'image: le projet est apprécié en fonction de sa contribution à la qualité d'image par rapport aux parcelles environnantes et aux parties du domaine public. En l'occurrence, la qualité architecturale, la qualité de l'aménagement des parties non bâties de la parcelle et des clôtures de la parcelle, l'utilisation des matériaux et les plantations sont en particulier prises en considération;
  - o l'aménagement du projet de construction total, avec, au moins, l'implantation du bâtiment, la forme du bâtiment, les plantations et les parties accessibles au public. La contribution au maintien et à la restauration des relations visuelles par rapport au patrimoine architectural désigné selon l'art. 5;
  - o la réalisation des espaces verts publics ou privés, au moins 20 % de chaque zone du projet étant aménagés comme un espace vert de qualité, composé de végétation vivante sous la forme d'arbres à haute ou courte tige, d'arbustes, de buissons et/ou de pelouses ;
  - o la réalisation d'emplacements pour vélos bien desservis, soit regroupés et disposés collectivement à proximité des habitations, soit sur les parcelles individuelles;
  - o la qualité des espaces publics et de leurs éléments constituants (places, rues, passages, parking, espaces extérieurs collectifs) ; celle-ci est déterminée par la cohérence avec les constructions, l'intégration qualitative dans le tissu existant environnant, le rythme ouvert/fermé, les liaisons routières lentes, les transparences et les activités possibles éventuelles dans le domaine public ;

- les zones de stationnement groupé, comprenant toutes les formes de parkings au-dessus du niveau du sol, de garages, carports, emplacements en plein air ne sont autorisées qu'entre les lignes de construction des façades avant et arrière des parcelles attenantes. L'aménagement est toujours effectué en fonction de la limitation des nuisances par rapport aux parcelles résidentielles environnantes et, plus spécifiquement, par rapport aux jardins arrière de ces parcelles. Les constructions utilisent des matériaux sobres mais de qualité. Les zones de stationnement en plein air doivent être dotées d'espaces verts correspondants. Les matériaux et espaces verts contribuent à la qualité d'image et à la limitation des nuisances par rapport à l'environnement.

#### *6.2.8. Dispositions particulières pour les équipements communautaires et socioculturels*

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique en vue d'établir des équipements communautaires ou socioculturels peuvent déroger aux prescriptions d'aménagement susmentionnées pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux dans la mesure où la demande démontre que:

- le projet ne dépasse pas la capacité portante spatiale de l'environnement,
- un bon aménagement local et une bonne intégration par rapport au tissu résidentiel environnant sont assurés;
- le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires par rapport à la fonction résidentielle.

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique pour l'établissement d'une fonction résidentielle dans les bâtiments qui ont été autorisés pour des équipements communautaires selon la règle dérogatoire précitée ne peuvent être accordés que dans la mesure où l'objet de la demande est conforme aux prescriptions pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux.

#### *6.2.9. Terrain non bâti*

- Les revêtements ne sont autorisés que pour l'aménagement des accès et entrées nécessaires jusqu'à l'habitation et aux parkings, terrasses privées, espaces collectifs ou publics et parties appartenant au domaine public et à la voirie.
- Les parties de la parcelle non bâties et non revêtues doivent être aménagées en jardin ou en espaces verts privés, collectifs ou publics et être conservées en tant que telles. Les arbres à haute tige existants sont préservés au maximum.
- Il est interdit de placer des objets, des déchets, une ou des épaves, un ou des conteneurs et autres dans les parties non bâties de la parcelle.

### **6.3. Gestion**

- Les espaces publics et zones vertes sont aménagés et dotés d'un équipement suffisant par le ou les propriétaires des terrains, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'éclairage, les espaces verts, l'accessibilité et l'usage public.
- Le propriétaire ou les propriétaires communs d'espaces extérieurs collectifs ou accessibles au public répondront de leur gestion et de leur entretien. La gestion sera effectuée selon les principes d'une gestion harmonieuse des parcs et espaces verts.

## **Art.7 Zone-clé d'habitat pour bâtiments avec 5 niveaux de construction et 5 niveaux de logement**

### **7.1. Destination**

#### *7.1.1. Destination principale*

- logement
- équipements communautaires et socio-culturels, destinés à des services publics ou à la communication d'informations, à des activités socioculturelles, à l'enseignement, à la garde d'enfants, à l'aide à la jeunesse, à l'emploi social, au soin des malades, au logement des personnes âgées et indigentes, dans la mesure où ceux-ci sont en rapport avec un service local;
- professions libérales, bureaux et services dans la mesure où ceux-ci ne génèrent que peu voire pas de trafic;
- domaine public.

Le nombre de niveaux de logement autorisés des immeubles d'habitation et immeubles d'habitation mixtes dans cette zone de destination s'élève à cinq maximum, dont un niveau de logement maximum peut être réalisé au-dessus de la corniche. Les niveaux de logement existants et autorisés peuvent continuer à faire exception.

#### *7.1.2. Destinations accessoires*

Dans la mesure où celles-ci ne sont pas gênantes par rapport à la fonction de logement:

- commerces de détail et entreprises horeca à petite échelle, limités au rez-de-chaussée;
- activité artisanale à petite échelle, limitée au rez-de-chaussée;
- établissements d'hébergement à petite échelle avec service touristique.

### **7.2. Aménagement**

#### *7.2.1. Emplacement*

Les bâtiments principaux sont autorisés dans toute la zone.

#### *7.2.2. Hauteur de construction*

- En cas de nouvelle construction et d'extension, cinq niveaux de construction maximum sont autorisés. Un sixième niveau de construction en remplacement du volume de la toiture est autorisé dans la mesure où celui-ci est retiré conformément à la règle des 45° (définition, voir l'art. 0.9) par rapport à l'alignement de la façade avant et de la façade arrière et dans la mesure où celui-ci ne sort pas du plan des façades latérales des bâtiments attenants.
- Les bâtiments autorisés ou réputés autorisés existants avec plus de trois niveaux de construction peuvent subsister et être transformés dans le volume existant si au moins 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont conservés. Si plus de 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont transformés, le nombre de niveaux de construction doit être réduit à trois.
- La hauteur de la corniche dépend du nombre de niveaux de construction et s'élève à 16,25 m maximum.
- La hauteur du faîte s'élève à 20,75 m maximum.

#### *7.2.3. Forme de la toiture*

En général, la forme de la toiture peut être choisie librement, avec une pente de toiture de 45°.

Si possible, il faut s'inscrire dans le prolongement du faîte et de la corniche des bâtiments attenants. Il est possible d'y déroger dans la mesure où il ressort de la demande d'autorisation urbanistique:

- qu'il faut déroger spécifiquement au faîte et/ou à la corniche pour les bâtiments de coin;
- qu'un faîte et/ou une corniche différents conduisent à un meilleur aménagement du territoire ou à un meilleur agencement local;
- que le faîte et/ou la corniche du bâtiment attenant dérogent eux-mêmes aux bâtiments environnants

#### 7.2.4. Façades et utilisation des matériaux

Les matériaux utilisés des bâtiments doivent être contemporains et durables. Entre les parties de la construction, il faut aspirer à une unité dans le choix des matériaux. Pour les parties de la construction visibles de la voie publique, il faut utiliser des matériaux qui, par leur couleur et leur structure, favorisent la continuité du paysage urbain. Dans le cas d'habitations jumelées, l'utilisation des matériaux des bâtiments doit être harmonisée.

#### 7.2.5. Dispositions particulières pour les "zones de projet"

Les dispositions particulières s'appliquent en complément des autres dispositions.

Pour les "zones de projet" (voir définition à l'article 0.9), il se fait que chaque demande de permis de lotir et/ou d'autorisation urbanistique qui se rapporte à des constructions supplémentaires, des transformations, une nouvelle construction de remplacement ou des extensions est en particulier appréciée en tenant compte des aspects suivants:

- L'intégration du projet : toute demande d'autorisation urbanistique et de permis de lotir doit démontrer l'intégration de l'objet de la demande dans le développement global de la zone du RUP afin de ne pas mettre en péril le bon aménagement du territoire, les critères d'évaluation suivants devant être utilisés:
  - o Dynamique : les nuisances vis-à-vis du tissu résidentiel existant en raison d'une dynamique trop élevée du projet doivent être évitées. Le projet doit être apprécié en fonction d'un bon aménagement du territoire.
  - o Possibilité de désenclavement, le projet ne peut mettre en péril la bonne possibilité de désenclavement d'aucune zone qui est susceptible de développements conformément à ce RUP;
  - o Possibilité de réalisation: le projet ne peut mettre en péril la possibilité de réalisation d'un projet qui peut être autorisé selon ce RUP;
  - o Intégration dans l'aménagement existant : le projet doit exploiter au maximum les routes existantes ainsi que les tracés indicatifs pour la voirie, le domaine public et les routes lentes et doit s'y conformer au maximum pour le désenclavement de la parcelle et l'orientation des façades avant.
- L'organisation et la qualité d'image:
  - o pour les projets résidentiels, une densité de logement d'au moins 35 habitations/ha est d'application, à calculer comme le nombre d'unités de logements à réaliser proportionnellement à la superficie brute du terrain de la zone du projet ;
  - o le désenclavement et l'organisation du trafic sur sa propre parcelle, y compris les accès aux infrastructures de parking;
  - o la contribution à la qualité de l'image: le projet est apprécié en fonction de sa contribution à la qualité d'image par rapport aux parcelles environnantes et aux parties du domaine public. En l'occurrence, la qualité architecturale, la qualité de l'aménagement des parties non bâties de la parcelle et des clôtures de la parcelle, l'utilisation des matériaux et les plantations sont en particulier prises en considération;

- l'aménagement du projet de construction total, avec, au moins, l'implantation du bâtiment, la forme du bâtiment, les plantations et les parties accessibles au public. La contribution au maintien et à la restauration des relations visuelles par rapport au patrimoine architectural désigné selon l'art. 5;
- la réalisation des espaces verts publics ou privés, au moins 20 % de chaque zone du projet étant aménagés comme un espace vert de qualité, composé de végétation vivante sous la forme d'arbres à haute ou courte tige, d'arbustes, de buissons et/ou de pelouses ;
- la réalisation d'emplacements pour vélos bien desservis, soit regroupés et disposés collectivement à proximité des habitations, soit sur les parcelles individuelles;
- la qualité des espaces publics et de leurs éléments constituants (places, rues, passages, parking, espaces extérieurs collectifs) ; celle-ci est déterminée par la cohérence avec les constructions, l'intégration qualitative dans le tissu existant environnant, le rythme ouvert/fermé, les liaisons routières lentes, les transparences et les activités possibles éventuelles dans le domaine public ;
- les zones de stationnement groupé, comprenant toutes les formes de parkings au-dessus du niveau du sol, de garages, carports, emplacements en plein air ne sont autorisées qu'entre les lignes de construction des façades avant et arrière des parcelles attenantes.  
L'aménagement est toujours effectué en fonction de la limitation des nuisances par rapport aux parcelles résidentielles environnantes et, plus spécifiquement, par rapport aux jardins arrière de ces parcelles. Les constructions utilisent des matériaux sobres mais de qualité. Les zones de stationnement en plein air doivent être dotées d'espaces verts correspondants. Les matériaux et espaces verts contribuent à la qualité d'image et à la limitation des nuisances par rapport à l'environnement.

#### 7.2.6. Dispositions particulières pour les équipements communautaires et socioculturels

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique en vue d'établir des équipements communautaires ou socioculturels peuvent déroger aux prescriptions d'aménagement susmentionnées pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux dans la mesure où la demande démontre que:

- le projet ne dépasse pas la capacité portante spatiale de l'environnement,
- un bon aménagement local et une bonne intégration par rapport au tissu résidentiel environnant sont assurés;
- le projet ne génère pas de nuisances supplémentaires par rapport à la fonction résidentielle.

Un permis de lotir ou une autorisation urbanistique pour l'établissement d'une fonction résidentielle dans les bâtiments qui ont été autorisés pour des équipements communautaires selon la règle dérogatoire précitée ne peuvent être accordés que dans la mesure où l'objet de la demande est conforme aux prescriptions pour le placement, les dimensions et la forme des bâtiments principaux.

#### 7.2.7. Terrain non bâti

- Les revêtements ne sont autorisés que pour l'aménagement des accès et entrées nécessaires jusqu'à l'habitation et aux parkings, terrasses privées, espaces collectifs ou publics et parties appartenant au domaine public et à la voirie.
- Les parties de la parcelle non bâties et non revêtues doivent être aménagées en jardin ou en espaces verts privés, collectifs ou publics et être conservées en tant que telles. Les arbres à haute tige existants sont préservés au maximum.
- Il est interdit de placer des objets, des déchets, une ou des épaves, un ou des conteneurs et autres dans les parties non bâties de la parcelle.

### **7.3. Gestion**

- Les espaces publics et zones vertes sont aménagés et dotés d'un équipement suffisant par le ou les propriétaires des terrains, notamment en ce qui concerne la sécurité, l'éclairage, les espaces verts, l'accessibilité et l'usage public.
- Le propriétaire ou les propriétaires communs d'espaces extérieurs collectifs ou accessibles au public répondront de leur gestion et de leur entretien. La gestion sera effectuée selon les principes d'une gestion harmonieuse des parcs et espaces verts.

## **Art. 8 Patrimoine architectural (en surimpression)**

### **8.1. Destination**

Les prescriptions de cet article sont d'application en complément à la législation et à la réglementation en vigueur concernant la protection des monuments, paysages et sites ruraux et en complément à l'Inventaire du patrimoine architectural arrêté par le ministre flamand.

#### **8.1.1. Priorité**

Les prescriptions du présent article priment et prévalent toujours sur les autres prescriptions de ce RUP, même dans le cas où celles-ci sont contradictoires.

#### **8.1.2. Caractère remarquable**

Pour l'ensemble de l'immeuble, des bâtiments, des parties de la construction et des éléments environnants, le caractère remarquable du bâtiment de l'immeuble ou du complexe immobilier doit être préservé, même si ceux-ci sont délabrés et ne satisfont plus aux exigences élémentaires de stabilité:

- le style architectural d'origine, la composition d'origine des éléments de construction entre eux, les matériaux de façade et/ou les techniques de construction qui confèrent son caractère remarquable à l'immeuble ou au complexe immobilier dans sa forme d'origine doivent être préservés au maximum et/ou restaurés dans leur état d'origine ;
- les éléments architecturaux spécifiques doivent être conservés et/ou restaurés dans leur état d'origine, par exemple les menuiseries, les fresques de carrelage, les lucarnes de toit et flèches décorées, les vitraux, les pentures et serrures, etc.;
- Le caractère remarquable du bloc de construction en tant qu'ensemble architectural doit être conservé:
  - l'ensemble d'origine de la construction, avec sa composition originale de logements individuels, doit être conservé dans sa totalité et/ou restauré dans son état d'origine ;
  - spécifiquement pour les habitations jumelées, cela concerne également l'unité architecturale et l'harmonie réciproque des deux habitations, le cas échéant le caractère symétrique;
- la démolition ou le démantèlement de bâtiments remarquables ou d'éléments architecturaux remarquables ne sont pas autorisés, sauf dans le cas où une force majeure l'impose;

#### **8.1.3. Travaux autorisés à des bâtiments remarquables**

- Tous les travaux d'entretien, de maintenance et de rénovation sont autorisés dans la mesure où le caractère et l'esthétique de l'immeuble ou du complexe immobilier sont préservés;
- Les transformations dans le volume de construction existant et/ou d'origine sont autorisées dans la mesure où le caractère et l'esthétique de l'immeuble ou du complexe d'immeubles sont préservés ;
- La reconstruction de bâtiments remarquables ou d'éléments architecturaux remarquables ou la nouvelle construction ne sont autorisées que si celles-ci sont nécessitées par la destruction totale ou partielle ou les dégâts résultant d'une catastrophe soudaine, indépendante de la volonté du propriétaire, et dans la mesure où aucun autre bâtiment remarquable ou élément architectural remarquable n'est affecté.
- Les extensions sont autorisées aux conditions suivantes:
  - les nouveaux volumes à construire doivent être érigés dans des matériaux esthétiques et durables. Toutes les façades extérieures doivent être finies comme des façades avant ;
  - les nouveaux volumes à construire restent accessoires par rapport aux bâtiments existants;
  - les nouveaux volumes à construire présentent une cohérence suffisante avec l'immeuble ou le complexe immobilier existant;
- Pour les ensembles d'immeubles d'origine, la disposition d'origine par rapport à la voie publique

présente, les limites des parcelles et le mode initial de liaison avec les bâtiments attenants sont conservés.

#### 8.1.4. Harmonie

- Pour les travaux de maintenance, les nouvelles constructions, les transformations et les extensions, la largeur des parcelles, la typologie et les volumes des bâtiments, la forme de la toiture, la corniche, les matériaux des façades apparentes et les dimensions doivent s'intégrer harmonieusement dans les parcelles et bâtiments attenants. La liaison doit être réalisée dans un souci d'esthétisme et de qualité.

#### 8.1.5. Publicité

- Il est permis d'apposer des publicités sous la forme d'un lettrage séparé sans utiliser de panneaux ou d'autres revêtements de façade plats ou sous la forme de panneaux perpendiculaire ou de drapeaux:
  - o dans la mesure où la publicité se rapporte à une activité en destination accessoire sur la parcelle correspondante;
  - o dans la mesure où celle-ci est intégrée dans l'ensemble architectural de la façade et est limitée au rez-de-chaussée. Les panneaux perpendiculaires et drapeaux ne peuvent dépasser les appuis inférieurs des fenêtres au premier étage et sont limités à une superficie totale commune de 5 % de la superficie de la façade.
  - o dans la mesure où la structure verticale de la façade n'est pas perturbée visuellement et que des ouvertures de portes ou fenêtres ne sont pas couvertes;
  - o et dans la mesure où celles-ci peuvent à tout moment être enlevées en fonction de la restauration de la façade d'origine;
  - o les publicités lumineuses ne sont pas autorisées. Un éclairage indirect de la publicité est cependant autorisé.

#### 8.1.6. Terrain non bâti

- Le caractère remarquable de l'aménagement d'origine des alentours, du parc ou du jardin, appartenant à l'immeuble ou au complexe immobilier, tel qu'il est motivé dans l'inventaire précité, doit être conservé :
  - o les éléments environnants d'origine de l'aménagement visé qui contribuent au caractère remarquable de l'immeuble ou du complexe immobilier correspondant, comme les clôtures, les haies, les murs de jardin et d'enceinte, les portails d'accès, les annexes, les ornements et les vues d'origine, etc. doivent être conservés au maximum et/ou restaurés dans leur état d'origine ;
  - o la démolition ou le démantèlement de ces éléments remarquables ne sont pas autorisés, sauf dans le cas où une force majeure l'impose.