

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° 5.01

VALLEE DU MOLENBEEK

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les prescriptions du plan particulier d'aménagement "N° 4 - QUARTIER DU DIELEGEMBERG LAERDBEEK" approuvé par l'Arrêté Royal du 10 mars 1959, sont remplacées par les prescriptions ci-après, pour la partie du territoire délimitée au présent plan.

I. PRESCRIPTIONS GENERALES

Article 1 - Affectation :

Le plan particulier d'aménagement N° 5.01 comprend les zones suivantes :

- Les zones d'habitation (article 3)
- Les zones d'habitation différentielle (article 4)
- Les zones de cours et jardins (article 5)
- Les zones mixtes d'habitation et d'entreprises (article 6)
- Les zones d'entreprises à caractère urbain (article 7)

A. Intérieur de l'flot

B. Avenue de l'exposition

- Les zones de commerces (article 8)
- Les zones de parking arboré (article 9)
- Les zones d'écoles (article 10)
- Les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics (article 11)
- Les zones tampon (article 12)
- Les zones de recul (article 13).

Article 2 - Généralités :

- Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après :
- A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à la destination, à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les emplacements pour voitures et aires de parking, chemins d'accès et chemins intérieurs, les réglementations en vigueur en matière de bâtisse sont d'application.
- Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée au respect des conditions relatives à l'hygiène, la tranquillité du milieu, la nature de l'activité, au bon aménagement des passages publics ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

- Mesures restrictives pour les établissements situés le long de la chaussée de Dieleghem.
- Ces dispositions sont relatives aux zones :
 - mixte d'habitations et d'entreprises
 - d'entreprises à caractère urbain
 - d'habitations différentielles
- La nature des activités ne peut pas perturber le milieu de vie.
- Toutes les activités des entreprises se déroulent dans des bâtiments fermés.
- Les emplacements pour le charroi de la firme (camions, camionnettes, etc...) seront obligatoirement prévus dans les bâtiments ou dans les limites de l'entreprise.
- Les établissements qui par la nature de leurs activités ont des effets perturbant sur l'environnement en raison d'un nombre élevé d'entrées ou de sorties de gros charroi, ou une grande fréquence de chargements ou déchargements, ne peuvent pas avoir d'accès ni s'installer le long de la chaussée de Dieleghem, ni sur les terrains situés au sud de la limite de gros charroi, figurant au plan dans la zone d'entreprises à caractère urbain.
- Les établissements existants ont un délai d'un an pour se conformer à ces restrictions.

2.1. Repérage :

Le plan renseigne les numéros de police afférents aux parcelles existant à la date d'étude du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

2.2. Publicité :

Chaussée de Dieleghem et place de l'Ancienne Barrière

- Les enseignes lumineuses et non-lumineuses sont admises dans les limites prévues au règlement général sur les bâtisses de la commune.

Avenue de l'Exposition

- Tous les grands panneaux publicitaires sont interdits.
- Toute publicité doit être en rapport à une activité exercée dans la zone.

Publicité parallèle à la façade principale

- A moins de 3 m 00 du niveau du trottoir la saillie ne peut pas dépasser 5 cm .
- Au-dessus de 3 m 00 la saillie peut avoir 50 cm.
- Superficie totale maximum : 3 m²

Publicité perpendiculaire à la façade principale

- Les enseignes lumineuses ou autres qui sont découpées c-à-d. sans face pleine, doivent se trouver à minimum 3 m 00 de hauteur et ne peuvent pas dépasser la corniche.
Elles doivent rester à au moins 50 cm du bord de la chaussée ou d'un accotement accessible aux véhicules;
- Toute autre publicité avec face pleine, doit se trouver à minimum 3 m 00 de hauteur, ne pas dépasser 0,35 m² et rester à 50 cm du bord

de la chaussée ou d'un accotement accessible aux véhicules.
Elle ne peut dépasser la corniche.

- Pour les constructions qui ont un gabarit différent de celui imposé dans la zone (voir 7.7) la hauteur des enseignes lumineuses ou autres ne pourra pas dépasser 9 m 50.

Affichage sur les pignons aveugles

- Une affiche de maximum 2 m² peut être autorisée à condition d'être encadrée.

2.3. Travaux de transformation et d'amélioration.

- Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont le gabarit dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié, que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux, respectent les conditions relatives à l'hygiène, la tranquillité du milieu, le bon aménagement des passages publics, ainsi que la protection contre l'incendie.

II. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Article 3 - Les zones d'habitation

3.1. Affectation :

- Ces zones sont affectés aux logements.
- Des professions libérales sont admises au rez-de-chaussée.

3.2. Gabarit :

- Les limites extrêmes des bâtiments mentionnées au plan ne peuvent en aucun cas être dépassées.
- Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.
- Au droit des alignements ou des fronts de bâtisse obligatoires, les bâtiments doivent être contigus.
- Des terrasses peuvent être autorisées uniquement en façade arrière.
- Le plan renseigne la hauteur minimum et maximum des façades sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du trottoir, prise au pied et dans l'axe de la façade.

3.3. Toitures :

- Toitures à versants.
L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 45°
- Couvertures : tuiles ou ardoises.
- Des lucarnes sont admises pour autant que la largeur totale de celles-ci ne soit pas supérieure à la moitié de la largeur de la façade correspondante et à condition de ne pas dépasser 1 m 50 de hauteur, d'être à 0,50 m au moins du nu de la façade et d'avoir une couverture à toit plat ou à faible pente.
- Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (2 m² maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.
- Un niveau habitable peut être établi dans la toiture.

3.4. Esthétique :

- Les façades construites au droit de l'alignement ou du front de bâtisse, de même que les façades latérales des bâtiments d'about des zones de constructions, doivent être exécutées en matériaux de parement.
- Toutes les parties d'un même bâtiment doivent être traitées dans le même style et avec des matériaux similaires, dont la nature, ainsi que la teinte, ne peuvent nuire au caractère du quartier.
- Les modifications ultérieures éventuelles ne pourront nuire à l'harmonie du bâtiment ou de l'ensemble.

3.5. Emplacements pour voitures :

- Les emplacements doivent être établis dans la zone de construction.
- Dans chaque bâtiment, qui n'est pas destiné à une exploitation commerciale ou une profession libérale, un nombre d'emplacements pour voitures égal au nombre de logements devra être prévu, dans la limite des possibilités offertes par sa surface.
- La pente vers les garages ne peut pas dépasser 4 % sur une distance de 5 m 00 à partir de l'alignement.

Article 4 - Les zones d'habitation différentielle.

4.1. Affectation :

- Les zones sont affectées aux logements.
- Des professions libérales et exploitations commerciales sont admises au rez-de-chaussée.
- Lorsque la parcelle est située à la fois en zone d'habitation et en partie dans la zone d'entreprises à caractère urbain, des bureaux peuvent être admis au rez-de-chaussée dans la mesure où il s'agit d'activités accessoires à l'exploitation dans cette zone, et dans la mesure où la superficie de plancher des bureaux ne dépasse pas par immeuble, 200 m².
- Pour les demandes de construction, de transformation ou d'aménagement situées à la limite ou à cheval des zones d'habitation différentielle et les zones d'entreprises à caractère urbain, la commune peut avoir recours à la commission de concertation pour fixer des prescriptions adéquates.

4.2. Gabarit :

- Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.
- Au droit des alignements ou des fronts de bâtisse obligatoires, les bâtiments doivent être contigus.
- Des terrasses peuvent être autorisées uniquement en façade arrière.
- Le plan renseigne la hauteur minimum et maximum des façades sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du trottoir, prise au pied et dans l'axe de la façade.

4.3. Toitures :

- Toitures à versants.
L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 45°
- Couvertures : tuiles ou ardoises.
- Des lucarnes sont admises pour autant que la largeur totale de celles-ci ne soit pas supérieure à la moitié de la largeur de la façade correspondante et à condition de ne pas dépasser 1 m 50 de hauteur, d'être à 0,50 m au moins du nu de la façade et d'avoir une couverture à toit plat ou à faible pente.
- Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (2 m² maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.
- Un niveau habitable peut être établi dans la toiture.

4.4. Esthétique :

- Les façades construites au droit de l'alignement ou du front de bâtisse, de même que les façades latérales des bâtiments d'about des zones de construction, doivent être exécutées en matériaux de parement.
- Toutes les parties d'un même bâtiment doivent être traitées dans le même style et avec des matériaux similaires dont la nature, ainsi ainsi que la teinte, ne peuvent nuire au caractère du quartier.
- Les modifications ultérieures éventuelles ne pourront nuire à l'harmonie du bâtiment ou de l'ensemble.

4.5. Emplacement pour voitures :

- Les emplacements doivent être établis dans la zone de construction.
- Dans chaque bâtiment, qui n'est pas destiné à une exploitation commerciale, une profession libérale ou des bureaux, un nombre d'emplacements pour voitures égal au nombre de logements devra être prévu, dans la limite des possibilités offertes par sa surface.
- La pente vers les garages ne peut dépasser 4 % sur une distance de 5 m 00 à partir de l'alignement.

Article 5 - Les zones de cours et jardins .

5.1. Affectation :

- Ces zones sont libres de toute construction et doivent être aménagées en cours et jardins parfaitement entretenus en tout temps, comportant au moins 20 % de plantations.

5.2. Clôtures :

- Les clôtures ont :
- une hauteur maximum de 2 m 60 hors tout au-dessus du niveau naturel du terrain;
- un aspect esthétique.
- Elles seront en maçonnerie ou une haie vive avec ou sans treillis.
- Les plaques de béton et tous les autres matériaux sont exclus.

Article 6 - Les zones mixtes d'habitation et d'entreprises - chaussée de Dieleghem - Avenue de l'Exposition.

6.1. Affectation :

- Ces zones sont affectées à l'habitation et aux professions libérales, ainsi qu'aux commerces et ateliers pour autant que la nature des activités soit compatible avec l'habitation (sans émanation de gaz polluants, de suies ou de poussières et sans que les bruits dépassent les normes prévues dans le règlement général de la bâtisse de l'agglomération de Bruxelles.
 - La continuité de l'habitation n'est pas exigée.
 - Des bureaux peuvent être admis pour autant qu'ils constituent l'accessoire d'une entreprise située dans zone d'entreprise à caractère urbain.
- Lorsqu'une autorisation après enquête de commodo et incommodo est requise pour l'exploitation d'une entreprise, elle devra être obtenue simultanément à la demande de permis de bâtir.

- Ces zones peuvent également être affectées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

6.2. Gabarit :

- Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.
- Au droit des alignements ou des fronts de bâtisses obligatoires, les bâtiments doivent être contigus.
- Le plan renseigne la hauteur minimum et maximum des façades sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du trottoir, prise au pied et dans l'axe de la façade.

6.3. Toitures :

- Toitures à versants.
L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 45°.
- Couvertures : en ardoises ou tuiles.
- Des lucarnes sont admises pour autant que la largeur totale de celles-ci ne soit pas supérieure à la moitié de la largeur de la façade correspondante et à condition de ne pas dépasser 1 m 50 de hauteur, d'être à 0,50 m au moins du nu de la façade et d'avoir une couverture à toit plat ou à faible pente.
- Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (2 m² maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.

6.4. Esthétique :

- Les façades construites au droit de l'alignement ou du front de bâtisse doivent être réalisées en matériaux de parement.
- Toutes les parties d'un même bâtiment doivent être traitées dans le même style et avec des matériaux similaires, dont la nature ainsi que la teinte ne peuvent nuire au caractère du quartier.
- Les modifications ultérieures éventuelles ne pourront nuire à l'harmonie du bâtiment ou de l'ensemble.

6.5. Emplacements pour voitures et parkings :

- Dans chaque bâtiment à usage d'habitation et dans la limite des possibilités offertes par la surface, il devra être prévu un nombre d'emplacements pour voitures, égal au nombre de logements.
- La pente vers les garages ne peut dépasser 4 % sur une distance de 5 m 00 à partir de l'alignement.
- Dans les bâtiments à usage de commerces, d'ateliers, de profession libérale ou de bureaux, comprenant plus d'un niveau, une place de parcage devra être prévue par 100 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par fraction de 50 m² en plus.
- Ces places de parcage peuvent être aménagées dans les zones d'entreprises à caractère urbain à condition de se conformer à l'article 7.5.

Article 7 - Les zones d'entreprises à caractère urbain :

Zone A - Intérieur de l'flot :

7.1. Affectation :

- Ces zones sont affectées aux entreprises industrielles, artisanales et commerciales dont les activités ne perturbent pas le milieu de vie, c.à.d. sans émanation de gaz polluants, de fumée, de suies, ou de poussières et sans que les bruits dépassent les normes prévues dans le règlement général de la bâtisse de l' agglomération de Bruxelles.
- Le taux d'emprise au sol ne peut dépasser 80 % de la parcelle située dans la zone, le surplus étant affecté à l'aménagement de jardins, chemins et aires de parking.
- Une partie des bâtiments peut être affectée aux bureaux pour autant que ces destinations découlent de l'occupation principale.
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont soumis aux mesures particulières de publicité.
- Si une autorisation après enquête de commodo et incommodo est requise pour l'exploitation d'une entreprise, elle devra être obtenue simultanément à la demande de permis de bâtir.
- Toutes les activités des entreprises se déroulent dans des bâtiments fermés.
Les entreprises qui ne sont pas en bâtiments fermés sont soumises aux mesures particulières de publicité.

7.2. Gabarit :

- La hauteur du couronnement des façades est limitée à 9 m 00.
- A proximité des immeubles d'habitation, le collège peut diminuer cette hauteur.
- La hauteur totale d'un bâtiment ne pourra jamais, toute superstructure comprise (faîtes, cabanon, etc...) dépasser 10 m 00 de hauteur par rapport à n'importe quel point du niveau naturel du sol.

7.3. Toitures :

- Les toitures seront plates ou bombées.
- Elles devront être recouvertes de matériaux de teinte non foncée et de préférence verte.

7.4. Esthétique :

- Les façades seront recouvertes de briques de parement, de pierres naturelles ou reconstituées ou de tous revêtements ou matériaux présentant à la fois des qualités de solidité, des caractéristiques de haute technicité, un attrait esthétique ainsi qu'une résistance aux conditions climatiques et atmosphériques.
- Les matériaux utilisés pour un même bâtiment seront homogènes.

7.5. Emplacements pour voitures et parking :

- Les emplacements pour le charroi de la firme (camions, camionnettes, etc...) seront obligatoirement prévus dans les bâtiments.
- Une place de parage par 100 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par fraction de 50 m² -en plus sera réservée aux véhicules du personnel et des visiteurs.
- Les établissements qui par leurs activités ont un nombre élevé de clients doivent prévoir une place de parage par 50 m² de surface

de plancher et une place supplémentaire par fraction de 50 m² en plus.

- Un plan détaillé de l'aire de parking sera joint à la demande de permis de bâtir.

Zone B - avenue de l'Exposition :

7.6. Affectations :

- Ces zones sont affectées aux commerces, ateliers et bureaux.
- Elles peuvent également être affectées aux logements et professions libérales.
- Des stations distributrices de carburant peuvent être autorisées.
- Si une autorisation après enquête de commodo et incommodo est requise pour l'exploitation d'une entreprise, elle devra être obtenue simultanément à la demande de permis de bâtir.
- Dès qu'il sera procédé à l'établissement d'un projet, à une division de terrain ou à un lotissement, le plan devra prévoir une solution complète ou partielle, garantissant l'accès à l'intérieur de l'îlot.
- Une voie de desserte faisant l'objet d'une convention entre les parties intéressées et reliant l'intérieur de l'îlot à l'avenue de l'Exposition peut être aménagée, moyennant l'obtention d'un permis.

7.7. Gabarit :

- Constructions sur l'alignement de la rue.
- Les constructions sur l'alignement ou front de bâtisse doivent avoir une hauteur sous corniche fixée entre 8 m 50 et 9 m 50.
- Constructions sur un second alignement en retrait

Le collège peut :

- admettre des constructions sur un second alignement situé au minimum à 6 m 00 en recul par rapport à celui de la rue et avec un gabarit différent de celui imposé dans la zone.
- En dehors des chemins d'accès vers les bâtiments en retrait il sera prévu un espace vert avec plantations basses le long des limites latérales du terrain et le long de l'alignement.

7.8. Toitures :

- Les constructions sur l'alignement ou le front de bâtisse doivent avoir une toiture à versants.
L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 45°.
- Couvertures : en ardoises ou tuiles.
- Pour les constructions en retrait la forme des toitures sera fixée d'après le gabarit autorisé par le collège.

7.9. Esthétique :

- Les façades construites au droit de l'alignement ou du front de bâtisse doivent être réalisées en matériaux de parement.
- En cas de construction en retrait sur un second alignement :
 - toutes les parties des constructions vues de la voie publique doivent être réalisées en matériaux de parement dans le même style et avec des matériaux similaires;
 - toute partie de mitoyen qui serait visible entre bâtiments conformes aux gabarits du plan, doit être recouverte de matériaux de parement identiques à ceux de la façade principale, à charge du constructeur qui laisse à découvert cette partie de mitoyen.

- Les modifications ultérieures éventuelles ne pourront nuire à l'harmonie du bâtiment ou de l'ensemble.

7.10. Emplacements pour voitures et aires de parking :

- Une place de parcage par 100 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par fraction de 50 m² en plus sera réservée aux véhicules du personnel et des visiteurs.
- Les établissements qui par leurs activités ont un nombre élevé de clients doivent prévoir une place de parcage par 50 m² de surface de plancher et une place supplémentaire par fraction de 50 m² en plus.
- Ces places de parcages peuvent être aménagées dans la zone A d'entreprises à caractère urbain à condition de se conformer à l'article 7.5.
- Dans les bâtiments à usage d'habitation et dans la limite des possibilités offertes par la surface, il devra être prévu un nombre d'emplacements pour voitures égal au nombre de logements.
- Un plan détaillé des aires de parking sera joint à la demande de permis de bâtir.

Article 8 - Zone de commerces .

8.1. Affectation :

- La zone est affectée aux entreprises commerciales ou artisanales, pour autant que la nature des activités ne perturbe pas le milieu de vie.
- Elle peut aussi être affectée aux logements.
- Si une autorisation après enquête de commodo et incommodo est requise pour l'exploitation d'une entreprise, elle devra être obtenue simultanément à la demande de permis de bâtir.
- Les stations-distributrices de carburant sont interdites.

8.2. Gabarit :

- Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.
- Le plan renseigne la hauteur minimum et maximum des façades sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du trottoir, prises au pied et dans l'axe de la façade.
- Pour la parcelle avenue de l'Exposition 266 l'implantation est libre suivant l'aménagement de la parcelle :
 - soit : reconstruire le bâtiment en ruine (liseré de rouge) situé dans la zone de parking arboré et aménagement d'un parking arboré jusqu'à l'alignement;
 - soit : construire un bâtiment dans la zone de commerce et aménagement d'un parking arboré dans la zone destinée.

8.3. Toitures :

- Toitures à versants.
L'angle d'inclinaison entre 35° et 45°.
- Couverture : tuile ou ardoise.
- Des lucarnes sont admises pour autant que la largeur totale de celles-ci ne soit pas supérieure à la moitié de la largeur de la façade correspondante, de ne pas dépasser 1 m 50 de hauteur, d'être à 0 m 50 au moins du nu de la façade et d'avoir une couverture à toit plat ou à faible pente.
- Par ailleurs les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (2 m2 maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.

8.4. Esthétique :

- Les façades construites au droit de l'alignement ou du front de bâtisses doivent être réalisées en matériaux de parement.
- Toutes les parties d'un même bâtiment doivent être traitées dans le même style et avec les matériaux similaires dont la nature ainsi que la teinte ne peuvent nuire au caractère du quartier.
- Les modifications ultérieures éventuelles ne pourront nuire à l'harmonie du bâtiment ou de l'ensemble.

8.5. Emplacements de voitures :

- Dans la limite des possibilités offertes par la surface, une place de parcage devra être prévue par 100 m2 de surface de plancher et une place supplémentaire par fraction de 50 m2 en plus.
- Des places de parcage peuvent être aménagées soit :
 - dans la zone de parking arboré, soit :
 - dans la zone de commerce, en cas de reconstruction ou rénovation du bâtiment en ruine (avenue de l'Exposition 266) avec aménagement d'un écran végétal sur une profondeur de 5 m 00 le long de l'alignement (voir art. 9).

Article 9 - Les zones de parking arboré .

9.1. Affectation :

- Les emplacements de voitures doivent être aménagés en petites surfaces séparées par des espaces verts arborés. Le revêtement doit être perméable ou prévoir l'évacuation des eaux de surface.
- Le long de la zone de cours et jardins un écran végétal dense à feuillage persistant ou marcescent devra être aménagé sur une profondeur de 5 m 00.
- En cas de reconstruction du bâtiment en ruine (avenue de l'Exposition 266) cet écran végétal devra être aménagé dans la zone de commerces le long de l'alignement (profondeur 5 m 00).

Article 10 - Les zones d'écoles .

10.1. Affectation :

- Les bâtiments sont destinés à l'enseignement et à ses prolongements, cecompris les logements de concierge, équipements techniques et sportifs, etc....

10.2. Gabarit :

- Les bâtiments peuvent faire l'objet d'une implantation libre.
- Le rapport P/S net de l'aménagement ne dépassera pas 1,30.
- La hauteur sous corniche ne peut dépasser 13 m 00.
- Les constructions auront au maximum 4 niveaux.
- Les espaces libres sur le pourtour du ou des bâtiments, soit les cinquante pour cent minimum restants de la zone, seront aménagés comme jardins, plaines de jeux et de sports. Au minimum quinze pour cent de cette zone recevront des plantations.

10.3. Esthétique :

- Toutes les parties d'un même bâtiment doivent être traitées dans le même style et avec des matériaux de parement similaires dont la nature ainsi que la teinte ne peuvent nuire à l'ensemble de la zone.

10.4. Emplacements pour voitures :

- En tenant compte des possibilités des parcelles, leur nombre sera déterminé d'après les lois et règlements en vigueur, notamment les dispositions de la circulaire du Ministère des Travaux Publics du 17 juin 1970.

Article 11 - Les zones d'équipements - d'intérêts collectifs ou de services publics .

11.1. Affectation .

Sont seuls admis :

- Les établissements de maison de repos de même que les annexes et établissements connexes nécessaires à leur équipement le plus complet.
- Les établissements hospitaliers, de même que les annexes et établissements connexes nécessaires à leur équipement le plus complet.
- Les établissements de service public, semi-public et les équipements communautaires indispensables au bon fonctionnement des établissements ci-dessus et compatibles avec l'affectation de la zone.
- Eventuellement les logements communautaires des membres du personnel de ces établissements.

11.2. Gabarit :

- Les bâtiments peuvent faire l'objet d'une implantation libre en tenant compte du caractère verduré de la zone.
- Le rapport P/S net de l'aménagement ne dépassera pas 1.
- La hauteur sous corniche ne peut dépasser 13 m 00.
- Les constructions auront au maximum 4 niveaux .

11.3. Esthétique :

- Toutes les parties d'un même bâtiment doivent être traitées dans le même style et avec des matériaux de parement similaires, dont la nature ainsi que la teinte ne peuvent nuire à l'ensemble de la zone.

11.4. Garages et parkings :

- Une place de parcage par 8 (huit) lits devra être aménagée.

11.5. Jardins, chemins d'accès et chemins intérieurs :

- Les zones non utilisées par l'aire de parcage ou par les bâtiments doivent être aménagées en jardins parfaitement entretenus en tout temps.
- Les chemins d'accès ou intérieurs seront d'une surface aussi réduite que possible et doivent être dallés ou pavés.
- Les chemins desservant le bâtiment devront résister aux véhicules de secours et seront conformes aux normes en la matière.

Article 12 - Les zones tampons .

12.1. Affectation :

- Zones non aedificandi, revêtement du sol y compris - Elles s'étendent sur une profondeur de 10 m 00.
- Elles seront aménagées en zones de verdure.
- Des chemins d'accès d'une surface réduite peuvent y être aménagés.
- Les constructions existantes peuvent être maintenues. En cas de démolition, les prescriptions des zones tampons devront être respectées.
- Pour les travaux de transformation et de rénovation voir article 2.3.

Article 13 - Zones de recul.

13.1. Affectation :

- Elles peuvent, au choix du constructeur, être plantées ou dallées.
- Les accès aux entrées particulières ou garages seront réalisés en dallage au choix du constructeur.
- La réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire. le mode de clôture est laissé au choix du constructeur compte tenu des prescriptions suivantes :
- a) les maçonneries seront réalisées dans les mêmes matériaux que la façade principale, elles ne pourront excéder 60 cm de haut;
- b) les haies et ferronneries ne pourront excéder 1 m 50 à partir du niveau du trottoir; les haies seront régulièrement taillées.
- Les zones de recul seront entretenues en parfait état, en permanence, par leurs propriétaires.

Article 14 - Dérogations .

- Sur proposition motivée du collège des Bourgmestre et Echevins, le Ministre compétent ou le fonctionnaire délégué, peut accorder des dérogations aux prescriptions du présent plan particulier d'aménagement en ce qui concerne les dimensions des bâtiments et leur implantation, pour autant que ces modifications n'entraînent pas une augmentation, ni des surfaces utilisables au sol, ni des hauteurs totales autorisées par le présent P.P.A.