

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA LIBERTE

Vu et approuvé par le Conseil communal de Koekelberg en séance du 18.05.1993

Par le Conseil :
Le Secrétaire communal,
(s) F. SPIJKERS

Le Président,
(s) J. PIVIN

| Gezien om te worden gevoegd bij
| het besluit van de Brusselse
| Hoofdstedelijke Regering
| van 23/12/1993

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale
du 23/12/1993

| Voor eensluidend afschrift
| Certifié conforme
| L'architecte - Directeur
| De Architect Directeur
| (s) F. GASPAR
|

Publié au Moniteur belge le 4 mars 1994

En vigueur à partir du 19 mars 1994

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA LIBERTE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- I.1 Généralités
- I.2 Parcage
- I.3 Nuisances et pollution
- I.4 Transformations
- I.5 Publicité
- I.6 Accessibilité

TITRE II - REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES CONSTRUCTIONS

- II.1 Implantation des constructions
- II.2 Volume et caractéristiques
- II.3 Matériaux de construction

TITRE III - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS

- III.1 Zones de logement
- III.2 Zones d'entreprises artisanales, ateliers, entrepôts
- III.3 Zones de bureaux
- III.4 Zones de cours et jardins
- III.5 Zones de voiries

~~TITRE IV - CHARGES D'URBANISME~~

- ~~IV.1 Principe~~
- ~~IV.2 Objectifs~~
- ~~IV.3 Conditions~~
- ~~IV.4 Quantification~~

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA LIBERTE

L'élaboration du présent P.P.A. a pour but de promouvoir une composition urbaine cohérente. Elle vise la mise en place de gabarits garantissant la qualité des différentes séquences du paysage urbain ainsi que la sauvegarde des affectations résidentielles tout en intégrant les différents besoins sociaux, économiques et d'équipements nécessaires à l'équilibre des fonctions urbaines.

Les principales affectations existantes sont regroupées de manière à créer des ensembles homogènes.

PRESCRIPTIONS DU PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA LIBERTE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

I.1. GENERALITES

I.1.1. Le présent plan particulier d'aménagement se compose de :

- Plan n° 1 : plan de la situation existante de droit
- Plan n° 2 : plan de la situation existante de fait
- Plan n° 3 : plans des affectations

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement par les plans. En outre, elles précisent les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

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

I.1.2. Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements ni aux instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après. A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.

I.1.3. Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférentes aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

I.1.4. Les présentes prescriptions concernent le plan particulier d'aménagement dénommé : "Quartier de la Liberté", comprenant trois îlots et en partie un quatrième îlot, cernés par : la rue Jules Besme, l'avenue du Panthéon, l'avenue de la Liberté, l'avenue du Parc Elisabeth, la rue de l'Armistice et la rue de Normandie. Dans ce périmètre, il faut exclure la zone d'équipement d'intérêt collectif (révision partielle du P.P.A. - Arrêté Royal du 20/3/1974) délimité par : l'avenue de la Liberté, l'avenue du Parc Elisabeth, la rue Félix Vande Sande et une ligne en intérieur de d'îlot comprise entre le mitoyen droit du n° 19 de la rue Félix Vande Sande et le mitoyen gauche du n° 33 de l'avenue de la Liberté (voir le plan n° 3 de la situation existante de droit).

I.2. PARCAGE

I.2.1. Emplacement de stationnement

En cas de transformation, de rénovation lourde ou de nouvelle construction de logements, hôtels, maisons de repos, bureaux, commerces, équipements d'intérêt collectif ou de services publics ainsi que d'entreprises artisanales, ateliers, entrepôts etc... il y a lieu de prévoir des emplacements de parking, conformément à la réglementation en vigueur.

I.2.2. Dans le cadre du bon aménagement des lieux, il est interdit de construire des boxes de garage isolés ou groupés à l'intérieur des îlots.

I.3. NUISANCES ET POLLUTION

A. Zones de logement

Les installations susceptibles de nuire à la fonction résidentielle sont interdites. Les installations indispensables aux fonctions précisées peuvent toutefois être autorisées (réservoirs de carburant de chauffage, moteurs d'ascenseurs, etc...)

B. Autres zones

Elles sont soumises aux indications du Règlement Général pour la Protection du Travail, Titre Premier : Régime des établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes, à l'exception des mines, minières et carrières souterraines, ainsi que des fabriques et dépôts d'explosifs.

✕

I.4. TRANSFORMATIONS

Les bâtiments principaux existants dont les dimensions dépassent la zone de bâtisse ou le gabarit maximum fixé par le plan peuvent faire l'objet de travaux confortatifs, pour autant que leur volume ne soit pas augmenté et que ces travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

I.5. PUBLICITE

- I.5.1 Il est interdit de placer ou de maintenir des dispositifs ou supports publicitaires, qu'ils soient fixes ou amovibles:
- a) sur les clôtures, palissades et murs de clôture
 - b) sur ou contre les pignons, sur les toits ou au-dessus du faite des bâtiments
 - c) sur la voie publique, ou sur un terrain privé, visibles de la voie publique.
- I.5.2. Ne tombent pas sous cette interdiction, les procédés de réclame ou de publicité visuels placés sur les façades des bâtiments à usage commercial et de bureaux et qui se rapportent exclusivement à une activité exercée dans ces bâtiments, à condition :
- a) qu'ils soient apposés parallèlement au plan de la façade qui leur sert d'appui ou dans le plan de celle-ci, et n'en débordent pas de plus de 15 cm
 - b) qu'ils ne recouvrent ni en tout, ni en partie, aucun des jours pratiqués dans la façade
 - c) qu'ils soient placés sur la partie inférieure de la façade, comprise entre le niveau du sol et le plancher du premier étage sans que cette hauteur ne soit supérieure à 3,50 m par rapport au niveau du trottoir au milieu du développement de la parcelle
 - d) qu'ils puissent être inscrits dans un rectangle qui ne dépasse pas 2 m² par 10 m ou fraction de 10 m de développement de façade à rue, avec une hauteur maximum de 60 cm, étant entendu que, lorsque les mentions publicitaires et l'enseigne sont comprises dans un même dispositif, la superficie totale ne peut dépasser ce qui précède
 - e) que les rectangles dans lesquels ils s'inscrivent n'aient pas au total une superficie supérieure au dixième de la superficie totale de la façade
 - f) qu'elles soient réalisées soit sur un fond blanc, soit en lettres découpées illuminées par éclairage indirect de teinte neutre.
- I.5.3. Tout procédé lumineux clignotant est interdit.

I.6. ACCESSIBILITE

Afin d'assurer une bonne accessibilité aux voitures d'handicapés, aux landaus, etc, les bâtiments à destination publique, de type privé ou public, seront accessibles sans marche d'escalier ou accessibles par des moyens mécaniques appropriés. Les règlements en vigueur sont d'application en cette matière.

TITRE II - REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES

CONSTRUCTIONS

II.1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Complémentairement au respect des prescriptions qui suivent, les demandeurs de permis doivent préciser les modalités d'aménagement des abords et des espaces libres en garantissant l'habitabilité des lieux et la bonne intégration du projet. Un plan paysager peut, au besoin, être exigé.

II.2 VOLUMES ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

II.2.1. Classification des bâtiments

Afin de préserver l'héritage architectural et de sauvegarder l'esthétique des îlots, les immeubles existants de qualité (immeubles marqués d'une, deux ou trois étoiles sur le plan des affectations) sont à conserver et à entretenir.

- Classe 1 *** (trois étoiles)

Il s'agit de bâtiments de qualité exceptionnelle dont la sauvegarde intégrale est imposée, tant en façade qu'en toiture. Aucune transformation, même mineure, ni de surhausse de gabarit ne peuvent être envisagées. Leur classement, en tant que monument, est à préconiser suivant la réglementation en vigueur.

- Classe 2 ** (deux étoiles)

Il s'agit de bâtiments de grande qualité architecturale à conserver mais qui, compte tenu de leur insertion harmonieuse dans la volumétrie autorisée ou de circonstances locales, peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Ces adaptations peuvent comprendre, dans les cas autorisés, une surhausse de gabarit afin de réaliser l'harmonie générale, ou, une transformation mineure de l'architecture du rez-de-chaussée afin de permettre une affectation plus appropriée.

Le traitement architectural de ces adaptations doit s'inscrire dans l'eurythmie générale du bâtiment en respectant le rythme des pleins et des vides ainsi que l'harmonie des matériaux de la façade existante:

- Classe 3 * (une étoile)

Il s'agit de bâtiments présentant une qualité architecturale moyenne mais faisant partie d'un ensemble digne d'intérêt. Ces bâtiments sont à conserver tout en permettant des adaptations majeures. Les transformations peuvent comprendre une surhausse de gabarit ainsi que des adaptations de la façade principale.

L'augmentation de volume de ces immeubles à conserver est autorisée si elle respecte les prescriptions de hauteur et de profondeur par le plan des affectations.

Les demandes de permis de bâtir des classes 1 et 2 visant la transformation des façades seront soumis à l'avis de la Commission de Concertation compétente.

II.2.2. Alignement

Toutes les constructions, même en rez-de-chaussée, doivent être édifiées à l'alignement.

II.2.3. Limite arrière des constructions

La profondeur maximum de constructions est indiquée par une cote sur le plan des affectations.

Les distances aux alignements exprimées en mètres sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

Cette limite englobe toutes les saillies à l'exception de dispositifs de sécurité éventuels, limités à une saillie de 0,90 m dans le respect des dispositions du Code Civil.

Les constructions en annexe qui dépassent la profondeur autorisée mais qui jouxtent des bâtiments principaux, peuvent être maintenues en cas de rénovation du bâtiment principal, sans modification du volume.

La profondeur maximum est limitée par parallèle aux façades principales. En tenant compte de l'irrégularité du parcellaire, la profondeur maximum est réduite dans les angles de deux voies, certains terrains y situés pouvant être entièrement bâtis tout en veillant à ne pas porter préjudice au bon éclairage des locaux des bâtiments concernés, conformément à la réglementation en vigueur.

II.2.4. Dispositions pour les rez-de-chaussée

Les dispositions suivantes sont d'application pour les rez-de-chaussée, quelle que soit l'affectation de la zone :

- aucune façade aveugle n'est tolérée
- les locaux du rez-de-chaussée sont nécessairement habitables
- aucun local d'archives, stockage, dépôt de matériel n'est placé à front des façades avants.

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs. L'accès à ceux-ci depuis la rue doit être distinct et aisé.

Les vitres, leurs encadrements et les parements des rez-de-chaussée et mezzanines éventuelles doivent tenir compte du rythme des travées ou des baies et des matériaux de l'ensemble de la façade du bâtiment d'en préserver la cohérence architecturale et l'homogénéité esthétique.

II.2.5 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum sous corniche des constructions indiquée sur le plan est celles des façades principales, à l'exception des toitures, étages en recul (les locaux techniques doivent être compris dans l'étage en recul, le dernier niveau permis ou la toiture) et souches de cheminée, niveau pris par rapport au niveau de référence du trottoir au milieu du développement de la parcelle. Les parties de façade qui présentent une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70° et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur.

Si la différence de hauteur entre deux immeubles mitoyens excède un niveau en vertu des gabarits autorisés par le plan, la construction la plus haute est obligatoirement pourvue d'une façade latérale sur la hauteur excédentaire.

Cette façade est située à 2 m minimum en recul latéral de la limite mitoyenne des deux constructions.

Les hauteurs maximum sous corniche et faite sont indiqués sur le plan n° 3 des affectations. La hauteur de la corniche de la façade arrière est égale à celle de la façade à rue.

Le nombre des niveaux correspondant à la hauteur maximum permise sous corniche et faite sont obtenus en calculant la hauteur de plancher à plancher déterminée par les hauteurs libres réglementaires.

a) Limite de hauteur des espaces et des niveaux

La hauteur d'un espace est la hauteur sous plafond réellement occupable, soit la hauteur du sol de cet espace jusqu'à la première surface rencontrée qui en constitue le plafond.

Les hauteurs sous plafond des locaux situés aux sous-sols, rez, étages et combles doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b) La hauteur d'un niveau est la hauteur depuis son sol jusqu'au sol de l'espace supérieur adjacent, soit la hauteur de plancher à plancher. Par convention, un niveau correspond à une hauteur de niveau limitée à 2,60 m minimum et 4,40 m maximum.

En résumé : le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales ou assimilables selon les réglementations en vigueur contenu dans le gabarit déterminé par le plan des affectations:

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 80 cm sous le niveau de référence cité plus haut.

S'il y a contradiction entre le nombre de niveaux et la hauteur maximum, c'est la hauteur maximum sous corniche et faite qui l'emporte.

La hauteur de corniche est fixée entre les limites extrêmes de la façade. Les mesures de la façade principale s'effectuent dans l'axe de la façade, en effectuant la moyenne arithmétique des cotes des niveaux extrêmes de la limite de la parcelle à rue.

Les constructions nouvelles établies sur des terrains à rue en pente et résultant du regroupement de deux ou de plusieurs parcelles doivent présenter des hauteurs de corniche suivant des tronçons horizontaux:

II.2.6. Type de toitures

Le plan n° 3 des affectations renseigne la forme des toitures plates (P), à versant (V) ou à la Mansard (M).

A l'exception des souches de cheminées, les installations techniques éventuelles doivent être intégrées dans les gabarits des toitures décrits ci-après.

a) Toiture plate (P) (concerne uniquement les bâtiments en intérieur d'ilot).

Toute toiture dont la pente n'excède pas 5 cm par mètre est considérée comme plate.

Seuls, les souches des conduits de fumée et de ventilation, les murs d'acrotère et les garde-corps peuvent dépasser le niveau de la toiture plate.

b) Toiture à versant (V)

La corniche peut se positionner à 1,00 m maximum au dessus du dernier niveau hors toiture du bâtiment:

L'espace sous toiture ne peut contenir plus de deux niveaux.

L'angle d'inclinaison du versant est compris entre 35° et 55°, par rapport au plan horizontal.

Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée en partie centrale.

La hauteur de faite est limitée à 4,50 m maximum au-dessus du bord inférieur de la corniche. Les bâtiments destinés à ne recevoir aucune bâtisse contiguë doivent être couverts d'une toiture à trois versants. Les parties de pignon latéral restant apparentes par suite d'une différence de hauteur entre deux constructions contiguës seront traitées avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les lucarnes et les terrasses comprises dans la toiture sont autorisées à conditions de se trouver à 1 m. minimum de l'axe mitoyen.

c) Toiture à la Mansard (M)

Le premier versant des toitures dites "à la Mansard" ne peut avoir une inclinaison supérieure à 70° sur l'horizontale et sa hauteur ne peut excéder 3,50 m. Le second versant ne peut avoir une inclinaison supérieure à 45° sur l'horizontale et dépasser la hauteur de faite indiquée sur le plan.

d) Locaux techniques

Toutes les installations techniques (machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air, ...) doivent être intégrées dans le dernier niveau permis, qu'il soit en recul ou non.

II.3 MATERIAUX DE CONSTRUCTION

II.3.1. Matériaux de toiture

a) Toitures à versants

a = ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée

b = tuile en terre cuite de teinte pouvant varier entre le rouge, le rouge-brun et le noir, à l'exclusion des tuiles vernissées.

b) Toitures plates

A l'intérieur des îlots, les bâtiments de commerce, artisanat, industrie légère ou autres dont la toiture prescrite est une toiture plate, sont recouverts de gravier et le tiers de leur surface au moins est planté.

Les toitures contiguës présentent une homogénéité de teinte et de matériau.

II.3.2. Matériaux de parement

Les façades doivent présenter une unité de composition et de matériaux.

Toutes les façades sont en matériaux de parement. Toute imitation de matériaux, ainsi que toute construction de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, sont interdites.

Les matériaux autorisés sont : la brique de parement de ton clair ou rouge clair, les enduits de ton clair, les pierres naturelles ou reconstituées blanches, la pierre bleue naturelle, les bétons claires, le marbre, les vitrages transparents, les châssis en bois ou en matériau laqué de couleur neutre.

La reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture respecte la trame urbaine existante:

Le Collège des Bourgmeistre et Echevins se réserve le droit d'apprécier les matériaux proposés.

II.3.3. Saillies en façade à rue

Les avant-corps et terrasses en façade à rue sont autorisés aux conditions suivantes :

- 1) largeur maximum : 2/3 de la largeur de la façade
- 2) saillie maximum : 60 cm
- 3) distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 60 cm
- 4) hauteur libre minimum par rapport au niveau du trottoir : 2,80 m

TITRE III - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS

III.1. ZONES DE LOGEMENT

III.1.1. Destination principale

La destination principale est le logement et représentant au moins 80 % de surface de plancher par permis de bâtir.

Par logement, il faut entendre : un ensemble de locaux servant d'habitation pour une ou plusieurs personnes.

Pour garantir la réalisation et l'utilisation effective des logements, il faut prévoir :

- 1) un accès privatif aux logements
- 2) dans le cadre d'un même permis de bâtir, la réalisation préalable ou simultanée aux autres destinations.

III.1.2. Destinations accessoires

Les fonctions secondaires suivantes peuvent être autorisées dans ces zones :

a) Bureaux, professions libérales

avec un maximum de 10 % de plancher par permis de bâtir.

Ces superficies seront prévues au rez-de-chaussée uniquement dans les zones prévues par le plan des affectations. Il est interdit de percer les murs mitoyens (voir zones réservées avenue de la Liberté et avenue du Panthéon dans le plan des affectations).

b) Commerces

avec un maximum de 10 % de plancher par permis de bâtir.

Ces superficies seront prévues au rez-de-chaussée uniquement dans les zones prévues par le plan des affectations.

c) Services d'intérêt collectif à usage public ou privé

(équipement scolaire, culturel, sportif ou social)

avec un maximum de 10 % de m² de plancher autorisable par permis de bâtir au rez-de-chaussée.

Ces affectations, non prévues par le plan des affectations, peuvent être autorisées dans les zones prévues pour les professions libérales moyennant les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation compétente.

II.2. ZONE D'ENTREPRISES ARTISANALES, ATELIERS, ENTREPOTS

III.2.1. Destination principale prévue au rez-de-chaussée uniquement

Par ces entreprises artisanales et ateliers, il faut comprendre des entreprises ou ateliers où la création et la transformation des produits s'exercent manuellement et s'accompagnent parfois d'une vente directe au public.

Par entrepôts, il faut entendre l'installation bâtie destinée à l'entreposage de biens ou de marchandises en annexes des entreprises, pour autant que ces activités s'y exercent sans trouble de voisinage et après que la demande ait été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation compétente.

III.2.2. Destinations accessoires

Pour autant que celles-ci soient complémentaires de la fonction principale et n'en compromettent pas la réalisation :

- a) logements ;
- b) commerces (rez obligatoire) ;
- c) bureaux (rez et/ou 1er étage - voir zone réservée av. de la Liberté et av. du Panthéon dans le plan des affectations).

III.2.3. Toutes les activités de ces entreprises s'exercent dans des bâtiments fermés dont les caractéristiques urbanistiques et esthétiques sont adaptées au cadre urbain environnant.

Un maximum d'ouverture est prévu dans les bâtiments existants, à construire ou à transformer, afin d'éviter les murs aveugles tant en façade principale que vers les intérieurs d'ilots.

III.3. ZONE DE BUREAUX

III.3.1. Destination principale : localisation prévue par le plan des affectations, zone qui peut être transformée en zone de logement.

Par bureaux, il faut entendre : locaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise ou d'un service public ou à l'activité d'un cabinet de profession libérale.

Ces zones sont affectées principalement aux bureaux pour autant que ces activités s'y exercent sans trouble de voisinage.

III.3.2. Destination accessoire

- a) logements ;
- b) commerces, horeca : petits établissements commerciaux à l'exclusion des grandes surfaces commerciales, au rez-de-chaussée obligatoirement.

III.4. ZONES DE COURS ET JARDINS

III.4.1. Destination

Ces zones sont réservées à l'aménagement de cours et jardins.

Elles sont libres de toute construction, à l'exception des garages enterrés limités à une partie de ces zones selon le plan des affectations et qui y sont autorisés pour répondre aux critères de l'article I.2.

Sur les garages enterrés, les surfaces plantées sont majoritaires, les dallages en surface restreinte étant autorisés.

III.4.2. Aménagement

Une zone de cours et jardins contiguë à n'importe quelle autre zone et ayant une largeur moyenne d'au moins 10 m, doit obligatoirement être plantée dans le cas de construction, reconstruction ou transformation, d'au moins un arbre à haute tige par are de jardin ou de cour.

Ces arbres sont dispersés sur toute la surface de la zone non construite, sans préjudice aux prescriptions du Code Rural, et en restant distants de 10 m au moins des façades arrières des immeubles.

Les constructions souterraines autorisés sous une partie de la surface des zones de cours et jardins sont traitées en zone vertes plantées.

Pour ce faire, les constructions souterraines sont recouvertes de 50 cm minimum de terre arable, couche drainante non comprise.

III.4.3. Clôtures

Les clôtures autorisées dans les zones de logement sont le treillis tendu sur piquet et la haie vive d'une hauteur maximum de 1,50 m ou des murs de 2,50 m peints en blanc, hauteur prise par rapport au niveau naturel du sol.

La hauteur de la clôture peut être modifiée de commun accord entre voisins.

Dans les zones d'entreprises artisanales, ateliers et entrepôts, les clôtures autorisées sont des murs peints en blanc de 2,50 minimum, hauteur prise par rapport au niveau naturel du sol.

III.4.4. Vérandas

Dans certaines zones de logement des emplacements pour la construction des vérandas sont prévus par le plan des affectations.

Ces vérandas peuvent être construites sur 2,00 m de profondeur et sur toute la largeur du lot. Dans ce cas, les murs mitoyens sont prolongés et ferment les 2 côtés des vérandas.

Si les vérandas n'occupent pas toute la largeur, les murs mitoyens doivent être prolongés sur une hauteur minimum de 2 m, sur les 2 m de profondeur. La hauteur maximum des vérandas est de 3 m hors tout, hauteur prise par rapport au niveau naturel du sol du jardin.

III.4.5. Accès aux garages

Les pentes d'accès aux garages ne peuvent avoir une inclinaison de plus de 4 % sur les cinq premiers mètres, à partir de l'alignement.

Il ne sera admis qu'une entrée-sortie carrossable de 4 m. de large par permis de bâtir, sauf si la distance entre deux accès est supérieure à 50 m.

III.5. ZONES DE VOIRIES

Ces zones sont affectées aux circulations de toute nature, ainsi qu'à leurs compléments naturels ou usuels.