

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE D'UCCLE

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

N ° 2 C

Modification du P.P.A.S. n° 2B  
Approuvé par A.R. du 26.07.1967

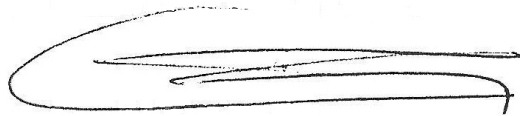
**QUARTIER BRUGMANN**

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

DATE – DATUM	P.P.A.S. – B.B.P.	FEUILLE – BLAD
11.1993	2C	3

DRESSE PAR LE BUREAU D'ETUDE  
RENE PECHERE + PARTERS S.A.

L.BAZELMANS



VU ET ADOPE PROVISoireMENT PAR  
LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE

SEANCE DU  
PAR ORDONNANCE

LE SECRETAIRE COMMUNAL

LE PRESIDENT

EDOUARD MEERT

ANDRE DERIDDER

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

DEPUIS LE  
JUSQU'AU

UCCLE LE  
PAR ORDONNANCE

LE SECRETAIRE COMMUNAL

LE PRESIDENT

EDOUARD MEERT

ANDRE DERIDDER

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION DE CONCERTATION EN SEANCE DU

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION CONSULTATIVE REGIONALE BRUXELLOISE  
D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EN SEANCE DU

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

SEANCE DU  
PAR ORDONNANCE

LE SECRETAIRE COMMUNAL

LE PRESIDENT

EDOUARD MEERT

ANDRE DERIDDER

**P.P.A.S. N° 2C.**

**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

0.0. **DISPOSITIONS GENERALES**

Les généralités ci-dessous sont applicables aux deux zones dont les limites sont reprises aux plans du P.P.A.N° 2C ci-joints, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones des plans.

Les plans renseignent les numéros de police connus afférents aux immeubles ainsi que le parcellaire cadastral existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué au plan fera seul foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

0.1 **Les prescriptions urbanistiques** complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement par les plans.

Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan de destination, parce que peu susceptibles d'être représentées graphiquement

En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, les dispositions graphiques l'emportent sur les textes

Les règlements généraux de la bâtisse de la Commune d'Uccle et de l'Agglomération de Bruxelles, sont d'application sauf disposition contraire indiquée au présent plan

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

Lorsque l'occupation au sol de l'immeuble projeté, y compris les revêtements imperméables (terrasses, accès,...), dépasse 300m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront évacuées par l'intermédiaire d'un bassin d'orage, dont les plans doivent obtenir l'approbation des services techniques communaux.

0.3 **Rapport plancher/sol net (P/S).**

Pour le calcul P/S net, les règles suivantes sont d'application :

**Indice P.**

Désignation des planchers dont il convient d'intégrer les superficies dans P.

Le meilleur indice est celui que se réfère à la totalité des planchers qui sont enclos dans tous les volumes pouvant être fermés et qui se rapportent à des locaux qui ne sont pas sous le niveau du sol.

Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs des façades (superficie brute des planchers).

Pour les niveaux partiellement enterrés, la superficie plancher est calculée proportionnellement à la partie du niveau hors sol.

Pour les planchers sous combles, il y a lieu de ne compter que la partie bénéficiant d'une hauteur libre de 2,20m.

**Indice S.**

Cet indice est constitué par la superficie nette du lot cadastral.

0.4 **Garage**

Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement. Voir la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction et la circulaire n° 27.2 du 25 juin 1970, garages souterrains – accès à la voirie ; ou toute autre circulaire modifiant ceux-ci, en vigueur à l'introduction de la demande de permis de bâtir.

Les garages construits sous la surface des jardins, ne peuvent s'étendre à plus de 10m, au-delà des façades de la bâtisse, tout en restant à plus de 2,50m des limites du terrain.

Par leur présence en sous-sol, les garages ne peuvent altérer le forme présentée par le terrain avant leur construction. Ils doivent être recouverts d'une couche de terre arable permettant la plantation d'arbustes et de pelouses.

#### 0.5 Les établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes.

Aucun établissement classé comme dangereux, insalubre et incommode ne sont autorisés.

#### 0.6 Publicité

D'une manière générale et dans le périmètre des 2 zones du présent plan particulier, il est interdit d'établir et de maintenir des affiches et de recourir à toute autre procédé de réclame ou de publicité visuelle comme, par exemple, toute forme de publicité lumineuse, les palissades publicitaires, les panneaux publicitaires sur les façades ou murs pignons, etc....

Les dispositifs relatifs à la mise en vente sont apposés parallèlement au plan des façades ; les surfaces sont limitées à 0,50m<sup>2</sup>.

#### 0.7 Les plantations existantes doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur.

La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause, privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines.

Durant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes.

Les travaux de terrassements mécaniques devront se faire de manière à sauvegarder la vie de la plantation.

Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé. Tout abattage d'arbres à haute tige (c.à.d. tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre de hauteur, 20cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une 'essence indigène', à haute tige.

#### 0.8 Démolition

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

## 0.9 Mesures particulières de publicité et commission de concertation.

Les prescriptions de plan particulier précisent dans quels cas l'instruction des demandes de permis est soumise aux mesures de publicité prévues par A.Ex du 3 juillet 1992, relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité.

## 0.10 Destination des zones

Le territoire des 2 zones couvert par le P.P.A n° 2C comporte des zones constructibles, des zones 'non aedificandi' et les voiries.

Les zones constructibles sont :

- 1.0 zones d'habitats isolés en ordre ouvert
- 2.0 zones d'habitation à logement multiple

Les zones non aedificandi sont divisées en :

- 4.0 zone de recul
- 5.0 zone de jardins
- 6.0 zone de projection d'arbres (zone d'espace vert privé)
- 7.0 zone de voirie

## 1.0 ZONES D'HABITAT ISOLE EN ORDRE OUVERT

### A. Destination

Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations.

Toute autre affectation y est interdite, excepté une activité professionnelle de l'occupant (p.ex. : une profession libérale) et à condition de ne pas dépasser 80m<sup>2</sup> de plancher par logement.

L'augmentation de cette superficie ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction résidentielle et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

Les établissements de restaurants et cafés ne sont pas autorisés.

### B. Densité

#### B.1. Pour les constructions sur :

- parcellaire dans le périmètre du lotissement n° 303 délivré le 14 juillet 1981

1 logement pour 10.50 ares de terrain

- parcellaire section B 289 b<sup>2</sup> et B 289 c<sup>2</sup>

1 logement

#### B.2. Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à :

- 0.43 pour parcellaire dans le périmètre du lotissement n° 303 délivré le 14 juillet 1981
- 0.20 pour parcellaire section B 289 b<sup>2</sup> et 289 c<sup>2</sup>

C. Implantation

Pour les constructions l'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini au plan.

D. Gabarit

La hauteur maximum est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit (é) niveaux ou une hauteur de 7,50 m maximum, cette hauteur est mesurée dans l'axe de la façade avant jusqu'au bord supérieur de la corniche.

Le niveau comble peut être aménagé à usage d'habitation sur un seul niveau.

E. Toitures

D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits, pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la mansarde ou des toitures plates peuvent être autorisées.

L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 25° à 50°.

Les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,50m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1mètre.

Les terrasses y sont également autorisées, pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m. maximum par terrasse.

F. Aspects et matériaux

Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée.

Toutefois, l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles ou maisons avoisinantes.

Les toits seront en matériaux naturels ou artificiels, de teintes proches de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins.

## 2.0. ZONES D'HABITAT A LOGEMENT MULTIPLE

A. Destination

Voir article 1.0.

B. Densité

B.1. Il est autorisé maximum cinq (5) logements en un seul volume construit du type villa à appartements (copropriété ou structure verticale) ou par unité de logements individuels groupés et formant un ensemble architectural (copropriété ou structure horizontale).

B.2. Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,25.

C. Implantation

Pour les constructions l'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini au plan.

D. La hauteur maximum est de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit 3 niveaux ou une hauteur maximum de 10,50m. Cette hauteur est mesurée dans l'axe de la façade avant jusqu'au bord supérieur de la corniche, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol.

Le niveau comble peut être aménagé à usage d'habitation sur un seul niveau.

#### E. Toitures

Voir article 1.0.

#### F. Aspects et matériaux

Voir article 1.0.

### 4.0 ZONES DE REcul

Les zones de recul sont libres de toute construction et leur profondeur est déterminée au plan.

Elles sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions. Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25m<sup>2</sup>. Les zones non plantées devront se limiter aux accès carrossables et piétonniers menant aux bâtiments.

Les descentes vers les garages dans les zones de recul sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum, partant de plain-pied vers le trottoir à rue et sur une distance de 5m à partir de l'alignement.

L'aménagement de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de permis de bâtir à l'échelle 1/50.

Les murets en pierre naturelle ou autres matériaux de bel aspect à front de rue sont autorisés et ils auront une hauteur de 30 cm à 50 cm et une hauteur de 1 m pour la parcelle à front de l'avenue De Fré.

Une haie vive avec grille de max 80 cm de haut pourra être établie en arrière du muret.

Les limites séparatives entre propriétés pourront être plantées de haies vives, à l'exclusion de toute autre forme de clôtures (hauteur max. 1,80m).

### 5.0 ZONES DE JARDINS

Ces zones latérales et à une zone de 5m derrière la zone de bâtisses (ou 6m pour la parcelle 289 c<sup>2</sup>) sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager.

Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, piscines ou étang, ainsi que des petites constructions (max. 6m<sup>2</sup> et 2m de hauteur sous corniche) directement complémentaire à l'affectation de la zone.

Les constructions souterraines ne peuvent être autorisées que dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la qualité des intérieurs des jardins.

Les garages souterrains sous la surface des jardins, ne peuvent s'étendre à plus de 10m au-delà des façades de la bâtisse tout en restant à plus de 2,50m des limites du terrain.

Leur aération doit se faire par le bâtiment principal.

Par leur présence en sous-sol, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction et ils doivent faire être recouverts d'une couche de terre de 60cm permettant la plantation d'arbustes et de pelouses.

Le permis de bâtir est subordonné au maintien et à la création de plantations et de jardins correspondant à l'importance de l'ensemble à construire.

Un plan paysager sera joint à la demande de permis de bâtir (échelle minimum : 1/200).

Ce plan doit renseigner :

- les courbes de niveaux ;

- les modifications du relief ;
- les constructions existantes et projetées ;
- l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1m du sol), diamètre de projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre ;
- les plantations à réaliser

Les clôtures sur les limites mitoyennes seront constituées de haies vives de 1,80m de hauteur maximum et étayée de fils lisses ou treillis métalliques.

Les ouvrages existants à l'endroit des limites mitoyennes peuvent faire l'objet de travaux de restauration.

#### 6.0 ZONES DE PROTECTION D'ARBRES (Zone d'espace vert privé)

Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération.

Aucune modification du relief du sol ni aucun revêtement imperméable n'y sont autorisés.

Les plantations participent à l'aménagement paysager du site.

Ces zones sont à considérer con non aedificandi.

Il n'y sera admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de la végétation.

Pour autant que les distances entre les arbres à hautes tiges de 20 cm ou plus le permettent, un terrain de jeux de plein air de max 265m<sup>2</sup> est autorisé par 35 ares de zone d'espace vert privative.

#### 7.0 ZONE DE VOIRIE

Des parterres le long des voiries seront aménagés en espaces verts avec éventuellement des arbres d'alignement.



LOCALISATION	1.0 Couleur	Zone d'habitation isolée en ordre ouvert Orange
A. DESTINATION	Principale Secondaire	HABITATION Activité professionnelle de l'occupant (ex. profession libérale) avec max. de 80m <sup>2</sup> de plancher par logement
B. DENSITE		- 1 logement par 10,5 ares de terrain pour parcelles dans le lotissement n° 303 délivré le 14 juillet 1981 P/S net : 0,43 max. - 1 log. pour 289/b/2 et 289/c/2 P/S net : 0,20 max.
C. TYPE D'IMPLANTATION		Ordre ouvert et isolé
ZONE D'IMPLANTATION		dans le périmètre défini au plan de Destination
D. GABARIT	Nombre de niveaux	Rez + 1 <sup>er</sup> étage + toiture
LOCALISATION	2.0 Couleur	Zone d'habitation à logement multiple Rouge
A. DESTINATION	Principale Secondaire	HABITATION Activité professionnelle de l'occupant Avec un max. de 80m <sup>2</sup> de plancher par Logement.
B. DENSITE		- 5 logements max dans un seul volume - P/S net : 0,25 max.
C. TYPE D'IMPLANTATION		Ordre ouvert
ZONE D'IMPLANTATION		dans le périmètre défini au plan d'implantation
D. GABARIT	Nombre de niveaux Max.	Rez + 2 étages + toiture