

PPAS 12 BIS

PROVINCE DE BRABANT

COMMUNE D'UCCLE

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

N ° 12 bis

**CHEMIN DE LA SOURCE****SENTIER N° 96****PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

Révision du P.P.A. N° 12 approuvé  
Par A.R. du 16.10.54  
(A.R. rév du 15.12.81)

P.P.A.S.	PAGES	DOCUMENT
12bis		3

DRESSE PAR LE SERVICE DE L'URBANISME DE LA COMMUNE D'UCCLE

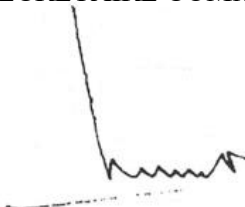


W. LATEIR arch. urb.

VU ET ADOPE PROVISOIREMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN  
SEANCE DU 26.04.1990

PAR ORDONNANCE

LE SECRETAIRE COMMUNAL



EDOUARD MEERT

LE PRESIDENT



ANDRE DERIDDER

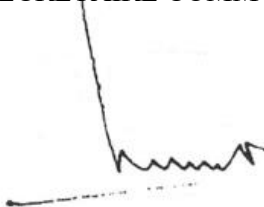
LES COLLEGE DES BOUGMESTRE ET ECHEVINS DE LA COMMUNE D'UCCLE CERTIFIE QUE LE  
PRESENT PLAN A ETE DEPOSE A L'INSPECTION DU PUBLIC AU SERVICE DE L'URBANISME  
25 RUE AUGUSTE DANSE

DEPUIS LE 21.05.1990

JUSQU'AU 19.06.1990

UCCLE LE 03.07.1990  
PAR ORDONNANCE

LE SECRETAIRE COMMUNAL



EDOUARD MEERT

LE PRESIDENT



ANDRE DERIDDER

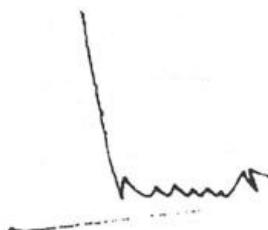
VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION DE CONCERTATION EN SEANCE DU

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION CONSULTATIVE POUR L'AMENAGEMENT DE  
L'AGGLOMERATION BRUXELLOISE LE 07.01.1991

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN  
SEANCE DU 21.02.1991

PAR ORDONNANCE

LE SECRETAIRE COMMUNAL



LE PRESIDENT



Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-capitale du 27 juin 1991

Le Ministre-Président

Pour copie conforme  
L'architecte chef de service

Charles PICQUE

s. F.GASPAR  
g.

Copie certifiée conforme à l'original

UCCLE le 12.09.1991



LE BOURGMESTRE

A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. Deridder", written in a cursive style.

André DERIDDER

## INTRODUCTION INTENTIONS DU PLAN

Le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, établi définitivement par arrêté royal du 28.11.79 a élargi la zone verte de la hêtraie Paridant, sur une grande partie du PPA n° 12 approuvé en 1954.

Dès lors, les prescriptions du PPA n° 12 n'étaient plus conformes au plan de secteur en ce qu'elles permettent :

- la construction dans une zone d'espace vert du plan de secteur :
- la modification substantielle des caractéristiques urbanistiques de l'endroit.

Un arrêté royal du 15.12.81 décide de la mise en révision du PPA n°12 pour non conformité avec le plan de secteur.

Le PPA n°12 – Chemin de la Source approuvé par A.R. du 16.10.54 est délimité à l'Ouest et au Nord par la hêtraie site classé par A.R. du 19.04.77 ; à l'Est par les parcelles à front du chemin et au Sud par la rue Groeselenberg.

Ce PPA prescrit un élargissement à 12m de la rue Groeselenberg, suivant un plan d'alignement approuvé en 1930 (AR 05.09.30) avec une zone de construction en recul de 4m par rapport à cet alignement.

Il prévoit également un élargissement à 10m du début du chemin de la Source et à 15m dans le fond, avec une zone de construction en recul.

A front de la rue Groeselenberg le PPA prévoit un gabarit de Rez + 3<sup>E</sup> + toiture à versants soit 12m sous corniche et à front du chemin un gabarit de Rez + 1 E+ V.

Un avant-projet de PPA n°12 a été soumis d'abord à une enquête publique et officieuse de 30 jours, ensuite pour avis aux diverses instances qui interviennent lors de la procédure d'approbation du projet définitif.

En conclusion de cette procédure préalable le Conseil communal en sa séance du 26 octobre 1989 a décidé :

Attendu que l'esquisse d'avant-projet a été soumise à une enquête publique préalable et officieuse de 30 jours du 5 novembre au 4 décembre 1984 inclus ;

Vu le résultat de l'enquête publique, consigné dans le PV de la Commission de concertation du 29 octobre 1986 ;

Vu l'avis de la Commission consultative du 4 février 1985 ;

Vu l'avis du Collège d'Agglomération du 31 juillet 1985 ;

Vu l'avis de la Commission de concertation du 29 octobre 1986 ;

Vu le tableau de synthèse-résultat de l'examen par la sous-Commission de l'Urbanisme du 9 octobre 1989 ;

Sur invitation du Collège ;

Décide à l'unanimité :

1° La largeur de 5m du chemin actuel est suffisante et correspond aux normes du service Incendie.

De plus, ce chemin de 50m comporte une aire de manœuvre (15 X 10) ;

2° Le caractère unifamilial de la zone est à maintenir

3° Le gabarit est à limiter à maximum Rez + 1 étage + toiture ;

4° L'avant-projet doit être revu en prévoyant l'implantation de 3 maisons unifamiliales :

- 1 villa isolée, conformément au permis de bâtir octroyé à M Dupont en date du 19 septembre 1989
- 1 villa isolée implantée à la limite de l'espace vert ;
- 1 maison, 3 façades, en mitoyenneté avec le n° 104 Groeselenberg ;

5° Une zone d'extension doit être prévue pour les habitations existantes n° 102, 104 et 108 Groeselenberg.

Ainsi fait en délibéré en séance publique.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

### 0.0 DISPOSITONS GENERALES

Ce plan remplace le PPA n°12 approuvé par arrêté royal du 16.10.54.

Toutes les prescriptions antérieures sont abrogées et remplacées par les dispositions du présent plan.

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PPA n°12 bis pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

- 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 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 réservoir d'orage, sont les plans doivent obtenir l'approbation des services techniques communaux.
- 0.3 Rapport plancher/sol net (P/S)  
Pour le calcul du 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 qui 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 de 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 de la parcelle cadastrale.
- 0.4 Garages  
Il sera prévu au moins un 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.
- 0.5 Publicité  
D'une manière générale et dans le périmètre du présent plan particulier d'aménagement, toute publicité est proscrite. Il est donc interdit d'établir ou de maintenir des affiches et de recourir à tout

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.

- 0.6 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 en dehors du périmètre des couronnes des arbres.

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 1 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 Bourgmestres et Echevins.

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

- 0.7 Mesure particulières de publicité et commission de concertation.

Les prescriptions du plan particulier précisent dans quels cas l'instruction des demandes de permis est soumise aux mesures de publicité prévues par l'arrêté royal du 5 novembre 1979, déterminant, pour la Région Bruxelloise, les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis de bâtir, de lotir et de certificat d'urbanisme n°2 et créant, pour chacune des communes de la Région Bruxelloise, une commission de concertation en matière d'aménagement local.

Toute demande de dérogation en vertu de l'article 51, de la loi du 29 mars 1962, est soumise aux mesures particulières de publicité.

- 0.8 Destination des zones :

Le territoire couvert par le PPA n°12 bis comporte des zones constructibles, des zones 'non aedificandi' et les voiries.

La zone constructible comporte la :

1.0 zone d'habitat en ordre ouvert et semi-ouvert

Les zones non aedificandi sont divisées en :

2.0 zone de recul

3.0 zone de jardins

4.0 zone d'espace vert avec une zone de transition

5.0 zone de voirie

- 1.0 ZONE D'HABITAT EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT

- 1.1 Destination et densité

Cette zone est affectée exclusivement aux habitations unifamiliales en ordre ouvert ou semi-ouvert. Toute autre affectation y est interdite, excepté une activité professionnelle de l'occupant pour autant que les activités ne causent pas de troubles de voisinages (les commerces et établissements des sièges sociaux de sociétés sont interdits) et à condition de ne pas dépasser 40m<sup>2</sup> de plancher par habitation.

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.

## 1.2 Implantation

Les constructions sont édifiées au front de bâtisse en recul, elles sont isolées ou jumelées (3 façades).

Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan, pour autant que soit observé un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3m avec  $L = \frac{H}{2}$

(L = 3m minimum, H = hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne).

## 1.3 Gabarit

La hauteur maximum est d'un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum jusqu'au bord supérieur de la corniche.

La hauteur au faîte est limitée à 13m.

Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau.

Pour les constructions jumelées les demandes de permis de bâtir indiqueront de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches, joindre les cheminées, etc.

## 1.4 Toitures

D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. L'inclinaison des versants peut varier de 30 à 45°. Les volumes sous toitures sont habitables sur un seul niveau et pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables.

Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1m. 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.

## 1.5 Aspects et matériaux

Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants.

Les toits seront en matériaux naturels ou artificiels de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins.

## 2.0 ZONES DE REcul

Les zones de recul sont libres de toute construction et leur profondeur minimum est déterminée au plan. Elles sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions.

L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garages et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone.

Les descentes vers les garages dans les zones de recul sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum, partant de plain-pied avec 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 de 1/50.

Les murets à front de rue sont autorisés et ils auront une hauteur maximum de 30cm.

Les limites séparatives entre propriétés pourront être plantées de haies vives, à l'exclusion de toute autre forme de clôtures.

### 3.0 ZONES DE JARDINS

La zone d'espace vert privée est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager.

La modification sensible du relief du sol, l'extension en surface des revêtements de sol imperméables et toute construction souterraine réduisant à moins de 60cm l'épaisseur de la couche superficielle de terre arable, y sont proscrits.

Ces zones comporteront des plantations, pelouses, potagers, terrasses. Par lot, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m<sup>2</sup> max. avec une hauteur de corniche de 2,00m max. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à l'arrière du jardin et à 2,00m minimum des limites mitoyennes.

Le permis de bâtir est subordonné 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 du plan : 1/100). 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 la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée ;
- les plantations à réaliser.

Les clôtures sur les limites mitoyennes seront constituées de haies vives de 1,90m. de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique. Les clôtures en bois peuvent également être autorisées.

### 4.0 ZONES D'ESPACES VERTS

Les zones d'espaces verts sont destinées au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.

Elles sont essentiellement affectées au maintien et au renouvellement des plantations existantes lesquels constituent les éléments essentiels du paysage ; elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou de remplir leur rôle social.

Ne peuvent être autorisées que les actes et travaux strictement nécessaires à leurs affectations ou directement complémentaires de leur fonction sociale sans que puissent être mises en cause l'unité de ces zones ou leur valeur scientifique ou pédagogique et esthétique.

Interdiction sauf autorisation préalable :

- D'effectuer tous travaux de terrassement, construction, fouilles, sondages, creusement de puits, en général tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation.
- De modifier en aucune façon l'écoulement des eaux dans le site et de déverser dans les cours d'eau ou dans le sous-sol par puits perdus aucune substance de nature à altérer la pureté des eaux et par là influencer la composition de la faune et de la flore.
- D'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes. Dans le cadre de l'entretien normal de la zone verte, les projets d'abattage ou de replantation d'arbres seront soumis préalablement à l'avis du service des Plantations.
- D'établir des tentes et d'ériger toute installation quelconque (fixe, mobile ou démontable, provisoire ou définitive), servant d'abri ou de logement.
- D'abandonner ou de jeter des papiers, récipients vides, déchets ou détritiques quelconques.
- De mettre en stationnement ou de parquer tout véhicule.



#### 4.1 ZONE DE TRANSITION

Lors de la demande de permis de lotir, une zone de transition dans l'espace vert et sur une profondeur de 12m pourra être créée.

A cette fin une étude complète de la végétation existante sera établie, indiquant l'implantation des arbres, leur circonférence du tronc à 1m du sol, la projection de leur couronne au sol et leur essence, ainsi qu'un rapport sur leur état phytosanitaire.

L'inventaire des arbres doit comprendre tous les arbres d'une circonférence supérieure à 60cm qui doivent être numérotés sur le terrain et localisés. Ces localisations et la numérotation correspondante, sont à reporter sur une carte à l'échelle minimum de 1/250. Les données d'inventaire, soit le numéro de l'arbre, son espèce botanique, la circonférence de son tronc à 1m du sol et son état sanitaire, sont à consigner dans un tableau à joindre à l'étude. De l'évaluation phytosanitaire et sylvicole doivent ressortir les arbres à maintenir et ceux à abattre afin de réaliser les éclaircies dans la zone de transition.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner à l'octroi du permis à des conditions précises en vue de la reconstitution des espaces verts privés.

#### 5.0 ZONE DE VOIRIE

Le PPA n° 12 bis abroge et remplace par l'alignement existant de fait, les plans d'alignement suivants :

- Chemin de la Source (alignement du PPA n°12 – AR du 16.10.54)
- Groeselenberg = les alignements approuvés par A.R. du 05.09.30 et du 08.12.24 pour le tronçon du Groeselenberg compris dans le PPA n°12, en maintenant toutefois une emprise afin d'élargir le trottoir à 2,50m.

Cette emprise nécessaire à l'élargissement du trottoir et à céder à la commune, sera prévue à la demande de permis de lotir.

De façon générale, l'aménagement de la zone de voirie doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

L'implantation sur les trottoirs de poteaux de signalisation, de cabines téléphoniques, d'arbres et de tout autre mobilier urbain, devra respecter la circulation des piétons, landaus et voitures d'handicapés, en laissant une largeur constante min. de 1,50m. libre à leur usage.

Tous les actes et travaux, hormis ceux exonérés du permis de bâtir relatifs à la réalisation des aménagements en zone de voirie, sont soumis aux mesures particulières de publicité.