

COMMUNE D'UCCLE

plan particulier d'affectation du sol N°66

“CHATEAU D'OR - BOURDON - BIGARREAUX”

PRESCRIPTIONS

LE CONSEIL COMMUNAL EN SA SÉANCE DU 28 FÉVRIER 2013 A CHARGÉ LE COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS DE SOUMETTRE LE PROJET DE PLAN À ENQUÊTE PUBLIQUE.

Par ordonnance,
Le secrétaire communal,

Le président

LE COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS CERTIFIE QUE LE PROJET DE PLAN A ÉTÉ DÉPOSÉ À L'EXAMEN DU PUBLIC DANS LES BUREAUX DE L'ADMINISTRATION COMMUNALE DU 15 AVRIL 2013 AU 15 MAI 2013.

Par ordonnance,
Le secrétaire communal,

Le président

VU ET ADOPTÉ DÉFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SÉANCE DU 26 SEPTEMBRE 2013

Par ordonnance,
Le secrétaire communal,

Le président

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À L'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU

Le secrétaire d'état

Le Ministre - Président



0_GÉNÉRALITÉS

Les présentes prescriptions concernent le plan particulier d'affectation du sol n° 66, nommé "Château d'Or – Bourdon -Bigarreux". Il est délimité par les éléments suivants :

- au nord, par la rue du Château d'or ;
- à l'ouest et au sud, par la rue du Bourdon ;
- à l'est, par la zone de chemin de fer.

art 1. Généralités

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

En cas d'ambiguïté, la représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

art 2. Règlements et dispositions

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au Glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol adopté le 3 mai 2001 ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement régional d'urbanisme adopté le 1 avril 2006.

art 3. Repérage

Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police et les numéros cadastraux afférents aux parcelles cadastrales existantes en août 2012.

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.

art 4. Démolition

Le permis de démolir d'un bâtiment existant n'est délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction conforme aux prescriptions du plan soit simultanément octroyé. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments menaçant ruine (et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique), suite à un sinistre ou à un cas de force majeure ou si la démolition est imposée dans un délai inférieur à celui de l'obtention d'un permis d'urbanisme.

art 5. Travaux de transformation

§1. Les bâtiments existants situés en zone non constructible et dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.

§2. Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.

art 6. Constructions en sous-sol

Toutes les constructions en sous-sol sous la surface des jardins tels que caves et garages, y compris leur rampe d'accès, sont implantées avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites parcellaires. Ce retrait est destiné aux plantations arbustives et haies vives en pleine terre.

Les accès aux garages et aux emplacements de parking privés respectent les conditions suivantes :

PRESCRIPTIONS

- 1° le nombre d'emplacements est régi par le Règlement régional d'urbanisme et/ou le Règlement Communal d'Urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis ;
- 2° ils sont disposés de manière à maximiser le nombre de places de stationnement en voirie :
 - l'accès est placé en tenant compte de la localisation des accès aux garages voisins de manière à éviter que les sections pour le parking placé parallèlement à la voirie ne soient inférieures à 5 mètres de long ;
 - l'accès est conçu de manière à limiter au maximum son emprise sur l'espace public ;
- 3° ils n'entraînent pas la suppression d'arbres d'alignement présents en voirie ;
- 4° pour les nouveaux logements implantés le long d'espaces publics résidentiels, le nombre d'accès aux parkings souterrains est réduit au minimum. Ces accès se situent préférentiellement à proximité des zones de voiries attenantes ;
- 5° ils ne dénaturent pas l'expression architecturale de la façade et du rez-de-chaussée en particulier et n'occupent pas toute la largeur de la façade.

art 7. Plantations et relief

§1. Durant toute la durée du chantier, les arbres à maintenir sont protégés par une clôture ou une palissade répondant aux conditions suivantes :

- Elles interdisent toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes ;
- Elles sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides) ;
- Elles ont une hauteur minimum de 2 mètres ;
- Elles sont fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées.

Ces protections sont installées avant le début du chantier et devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.

§2. Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai, auprès du Service Vert de la Commune, la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.

En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.

§3. Sur les terrains à bâtir, les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes des arbres à maintenir. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied de ces arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

art 8. Gestion des eaux

§1. Toute construction est raccordée à l'égout public.

Toute nouvelle construction est équipée d'un dispositif de stockage des eaux pluviales et d'un dispositif de temporisation.

§2. Le dispositif de stockage répond aux conditions suivantes :

- 1° il a une capacité équivalente au minimum à celle prescrite au Règlement régional d'urbanisme ou par un Règlement communal d'urbanisme, cette capacité pouvant être adaptée à la hausse sur décision de la Commune. Ce volume de stockage s'additionne au volume de temporisation imposé au §3 ;

PRESCRIPTIONS

- 2° il est raccordé au minimum à une chasse d'eau ou, le cas échéant, au réseau de distribution d'eau pour l'entretien des sous-sols, parkings, arrosage des jardins, etc. Ces alimentations en eau sont clairement identifiées comme étant de l'eau non potable ;
- 3° il comporte tous les dispositifs nécessaires à son bon fonctionnement et à son entretien, tels que dispositifs de filtration, de ralentissement de l'eau à l'entrée du système et groupe hydrophore ;
- 4° le trop-plein se déverse soit in situ, soit dans un dispositif de temporisation, soit dans l'égout, ce dernier moyennant due motivation ;
- 5° il est conforme aux exigences de la société de distribution des eaux.

§3. Le dispositif de temporisation répond aux conditions suivantes :

- 1° il a une capacité minimale de 50 litres par mètre carré de toiture en projection horizontale.
- 2° il est équipé en partie basse, d'un dispositif d'évacuation à débit de fuite contrôlé retardant l'écoulement du surplus d'eau vers l'égout ou tout autre système d'évacuation. La section d'ajutage permet un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant ;
- 3° il est équipé en partie haute, d'un trop-plein soit dispersé in situ, soit relié à l'égout ;
- 4° les points 1° à 3° sont à adapter en fonction de l'évolution des normes ou de toute autre réglementation qui serait en vigueur au moment de la demande de permis ou certificat d'urbanisme.

PRESCRIPTIONS

A_ZONES CONSTRUCTIBLES

ZONE D'HABITATION

1. AFFECTATION

art 9. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en rouge sur le plan des affectations.

art 10. Affectation

§1. Ces zones sont affectées au logement.

Ces logements peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant, sans toutefois entraîner des perturbations sonores ou des troubles pour le voisinage.

§2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250m² par immeuble.

§3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements collectifs et/ou de service public dont la superficie de plancher est limitée à 250m² par immeuble.

§4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux activités productives dont la superficie de plancher est limitée à 250m² par immeuble.

§5. Les fonctions désignées aux §2 à §4 sont limitées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et ne dépassent pas, ensemble, 250m² de superficie de plancher par immeuble.

§6. Dans ces zones, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés au commerce, pour autant que la superficie de planchers affectée aux commerces ne dépasse pas 150m² par immeuble.

§7. Les zones marquées d'un liseré rose peuvent être affectées :

- aux commerces pour autant qu'ils soient situés au rez-de-chaussée et au premier étage ;
- aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher est limitée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé par immeuble ;
- aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble ;
- aux activités productives dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble ;

Ces fonctions ne dépassent pas, ensemble, la moitié de la superficie de plancher de l'immeuble.

§8. La nature des activités est compatible avec l'habitation.

§9. Les parties non construites de ces zones sont soumises :

- aux prescriptions de la zone de cours et jardins en intérieur d'îlot ;
- aux prescriptions de la zone de recul si elles sont comprises entre le front de bâtisse et l'alignement.

PRESCRIPTIONS

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 11. Généralités

§1. Les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

§2. Les logements de plus d'une chambre bénéficient d'ouvertures vers l'extérieur sur deux façades au moins (logements traversants ou logements d'angle).

Si exceptionnellement, la configuration des lieux ne le permet pas ou en cas d'impossibilité technique dûment motivée par le demandeur, des logements ne bénéficiant d'ouverture vers l'extérieur que sur une façade peuvent être aménagés.

Implantation et profondeur des constructions

art 12. Implantation et profondeur des constructions hors-sol

L'implantation des constructions hors-sol répond aux conditions suivantes :

- la totalité de la construction hors-sol s'inscrit dans la zone constructible ;
- les constructions s'implantent en ordre mitoyen ou semi-mitoyen ;
- dans le cas de limites marquées par le trait tillé, le plan principal formé par la façade s'implante le long du trait tillé. En l'absence de trait tillé le plan principal formé par la façade est libre ;
- dans la zone marquée d'un pointillé orange, un passage permettant la liaison piétonne entre les deux zones d'espace public résidentiel est aménagé. Il peut être de type « passage cocher ».

art 13. Profondeur des constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol s'implantent dans les zones constructibles.

Un débordement par rapport à l'emprise des zones constructibles est autorisé dans la zone de cours et jardins pour autant que la profondeur des constructions en sous-sol ne dépasse pas 20 mètres, comptés à partir de l'alignement.

La partie du terrain construite uniquement en sous-sol et qui n'est pas aménagée en accès est soit recouverte d'une couche de terre arable de minimum 0,60 mètre, soit aménagée en terrasse d'une superficie maximum de 30m².

Gabarit et toitures

art 14. Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions hors-sol est définie par le nombre de niveaux indiqué au Plan, par « R + N + T », où :

- « R » : représente un niveau, le rez-de-chaussée ;
- « N » : représente N niveaux, le nombre d'étages ;
- « T » : représente la toiture.

Ce nombre est un maximum et comprend la toiture.

Seul un niveau de moins peut être autorisé.

La hauteur maximale des façades est fixée par un multiple de 3,5m par niveau.

Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas de l'espace public adjacent, jusqu'au bord supérieur de la corniche ou de l'acrotère. Sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut être dépassée en aucun point.

PRESCRIPTIONS

Les parties du bâtiment dont l'inclinaison est comprise entre 70° et 90° par rapport à l'horizontale, sont considérées comme un niveau à part entière et sont prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale de la façade (par exemple : brisis de certaines toitures à la Mansart).

art 15. Toitures

Le profil des toitures est indiqué au Plan.

L'espace sous toiture ne comprend qu'un niveau habitable.

Dans le cas des toitures à versants, la pente maximale du versant est de 45°.

Dans le cas des toitures à la Mansart, la pente maximale du terrasson est de 30°.

Dans le cas de toitures plates :

- le niveau de toiture est en recul ;
- il s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente est de 45°.

art 16. Ouvertures en toiture

L'aménagement de lucarnes, châssis obliques et verrières répond aux conditions suivantes :

- Les lucarnes ont une largeur maximum de 2,50m ;
- Le placement des lucarnes s'inscrit dans la composition de la façade ;
- Elles sont implantées avec un retrait minimum de 0,60m par rapport aux limites mitoyennes ;
- Elles sont implantées en retrait du plan de la façade de minimum 0,60m ;
- Les terrasses en toiture sont autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que leur largeur n'excède pas les $\frac{2}{3}$ de la largeur du versant, avec une largeur maximale de 4 mètres.

Esthétique des constructions

art 17. Traitement des façades visibles depuis l'espace public

Pour chaque immeuble, les façades visibles depuis l'espace public présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

Pour toute nouvelle construction, le traitement de chacune de façades doit être soigné.

Les façades aveugles à l'alignement ou qui jouxtent l'espace public sont interdites.

art 18. Eléments architecturaux en saillie ou en creux par rapport à la façade principale

Les éléments architecturaux en saillie ou en creux peuvent être autorisés pour autant :

- que leur largeur ne dépasse pas $\frac{2}{3}$ du développement de la façade, avec une largeur maximale de 4 mètres ;
- qu'ils s'implantent avec un retrait minimum de 0,60 mètre par rapport aux axes mitoyens ;
- que la hauteur libre entre le trottoir et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3 mètres lorsque le front de bâtisse est implanté à l'alignement ;
- leur saillie ne dépasse pas 0,60m par rapport à la façade.

art 19. Devantures commerciales

L'aménagement des devantures commerciales s'intègre dans la composition générale de la façade.

PRESCRIPTIONS

PPAS « Château d'Or – Bourdon - Bigarreux »

Commune d'Uccle - BRAT sprl – novembre 2013

art 20. Matériaux de façade

Les façades visibles depuis l'espace public notamment les pignons latéraux, les murs d'héberge, murs mitoyens visibles et les murs en attente qui sont visibles depuis l'espace public sont revêtues de matériaux de qualité.

En cas d'isolation par l'extérieur, une attention particulière est apportée à la résistance des matériaux susceptibles d'être soumis à des chocs, tels que les soubassements, dauphins des descentes d'eaux,...). Cette isolation ne dépasse pas l'alignement.

Dans tous les cas, sont strictement interdits :

- les descentes d'eau, corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique et/ou en PVC ;
- les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et de peintures ;
- les matériaux brillants et réfléchissants.

Les façades sont majoritairement de teinte claire. Les parements de teinte foncée tels que bruns foncés, gris foncés, noirs, etc. ne peuvent être utilisés que localement ou pour des éléments ponctuels.

art 21. Matériaux de toiture

§1. L'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants.

§2. Les toitures à versants sont en matériaux naturels ou artificiels de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins.

Les toitures recouvertes en tôles ondulées sont interdites.

§3. Les toitures plates sont prioritairement aménagées en toitures vertes.

Dans le cas contraire elles présentent une finition esthétique telle que le gravier, des matériaux de lestage, etc....

Les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées sont interdites.

§4. Les souches de cheminée apparentes sont revêtues de matériaux de parement.

Ces matériaux de parement s'accordent avec les matériaux de parement de la construction.

art 22. Aspect esthétique des équipements techniques en toiture

Les volumes de toiture prescrits comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs, les gaines techniques d'extraction et de ventilation. Ceux-ci sont intégrés dans le volume du bâtiment.

Dans le cas d'appareils bruyants et/ou odorants et/ou vibrants, ces équipements ont des systèmes et/ou des implantations spécifiques et/ou sont intégrés dans des caissons destinés à réduire autant que possible les nuisances générées.

En cas de toiture à versants visible de l'espace public, les panneaux solaires sont intégrés avec harmonie, dans le versant de la toiture.

En cas de toiture plate, les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis l'espace public.

PRESCRIPTIONS

ZONE D'EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

1. AFFECTATION

art 23. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en bleu sur le plan des affectations.

art 24. Affectation

§1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public. Les logements qui constituent le complément usuel de ces zones y sont autorisés (conciergerie, etc.).

Les parties de la zone couverte par une hachure rouge peuvent aussi être affectées au logement aux étages.

§2. Les zones marquées d'un liseré rose peuvent être affectées :

- aux commerces et grands commerces spécialisés pour autant qu'ils soient situés au rez-de-chaussée et au premier étage.
- aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble et pour autant que la superficie de plancher de chaque unité de bureaux ne dépasse pas 300 m² ;
- aux activités productives dont la superficie de plancher est limitée à 500 m² par immeuble.

§3. Les parties non construites de ces zones sont destinées à l'aménagement d'espaces récréatifs, paysagers ou d'agrément extérieurs accessoires aux équipements de la zone. Si le rez-de-chaussée accueille du commerce, du bureau ou de l'activité productive, les parties non construites attenantes à ces zones, en intérieur d'îlot, sont soumises aux prescriptions de la zone de cours et jardins.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 25. Généralités

§1. Les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant.

§2. Les logements de plus d'une chambre bénéficient d'ouvertures vers l'extérieur sur deux façades au moins (logements traversants ou logements d'angle).

Si exceptionnellement, la configuration des lieux ne le permet pas ou en cas d'impossibilité technique dûment motivée par le demandeur, des logements ne bénéficiant d'ouverture vers l'extérieur que sur une façade peuvent être aménagés.

Implantation

art 26. Implantation et profondeur des constructions hors-sol et sous-sol

L'emprise maximum des constructions est indiquée au Plan.

Les limites marquées par un trait tillé orange au plan doivent être matérialisées. Cette matérialisation peut se faire :

- Soit par un bâtiment dont le front de bâtisse est implanté sur la limite ;
- Soit par un mur de clôture réalisé avec des matériaux qui s'harmonise avec les matériaux de façade et dont la hauteur est de 1,50m maximum ;
- Soit par une clôture végétale répondant aux conditions suivantes :
 - elles ont une hauteur de 2,25 mètres maximum ;
 - elles sont constituées d'essences indigènes ;

PRESCRIPTIONS

- elles sont plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement ;
- l'utilisation d'essences multiples est encouragée.

Gabarit et toitures

art 27. Hauteur des bâtiments

Dans ces zones, la hauteur maximale des constructions hors-sol est définie par la hauteur absolue indiquée au Plan, où ce nombre est un maximum et comprend le niveau de toiture.

Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas de l'espace public adjacent, jusqu'au bord supérieur de l'acrotère. Sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut être dépassée en aucun point.

art 28. Toitures

Les toitures sont plates.

L'espace sous toiture ne peut contenir plus de 1 niveau habitable.

Le niveau de toiture est en recul. Il s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente est de 55°.

Esthétique des constructions

art 29. Traitement des façades visibles depuis l'espace public

Pour chaque immeuble, les façades visibles depuis l'espace public présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

Pour toute nouvelle construction, le traitement de chacune de façades doit être soigné.

Les façades aveugles à l'alignement ou qui jouxtent l'espace public sont interdites.

art 30. Eléments architecturaux en saillie ou en creux par rapport à la façade principale

Les éléments architecturaux en saillie ou en creux peuvent être autorisés pour autant :

- que leur largeur ne dépasse pas $\frac{2}{3}$ du développement de la façade, avec une largeur maximale de 4m ;
- qu'ils s'implantent avec un retrait minimum de 0,60 mètre par rapport aux axes mitoyens ;
- que la hauteur libre entre le trottoir et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3 mètres lorsque le front de bâtisse est implanté à l'alignement ;
- leur saillie ne dépasse pas 0,60m par rapport à la façade.

art 31. Devantures commerciales

L'aménagement des devantures commerciales s'intègre dans la composition générale de la façade.

art 32. Matériaux de façade

Les façades visibles depuis l'espace public, notamment les pignons latéraux, les murs d'héberge, murs mitoyens visibles et les murs en attente qui sont visibles depuis l'espace public sont revêtues de matériaux de qualité.

PRESCRIPTIONS

En cas d'isolation par l'extérieur, une attention particulière est apportée à la résistance des matériaux susceptibles d'être soumis à des chocs, tels que les soubassements, dauphins des descentes d'eaux,...). Cette isolation ne dépasse pas l'alignement.

Dans tous les cas, sont strictement interdits :

- les descentes d'eau, corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique et/ou en PVC ;
- les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et de peintures ;
- les matériaux brillants ou réfléchissants.

Les façades sont majoritairement de teinte claire. Les parements de teinte foncée tels que bruns foncés, gris foncés, noirs, etc. ne peuvent être utilisés que localement ou pour des éléments ponctuels.

art 33. Matériaux de toiture

§1. Les toitures plates sont prioritairement aménagées en toitures vertes.

Dans le cas contraire, elles présentent une finition esthétique telle que le gravier, des matériaux de lestage, etc....

Les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées sont interdites.

§2. Les souches de cheminée apparentes sont revêtues de matériaux de parement.

Ces matériaux de parement s'accordent avec les matériaux de parement de la construction.

art 34. Aspect esthétique des équipements techniques en toiture

Les volumes prescrits de toiture comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs, les gaines techniques d'extraction et de ventilation. Ceux-ci sont intégrés dans le volume du bâtiment.

Dans le cas d'appareils bruyants et/ou odorants et/ou vibrants, ces équipements ont des systèmes et/ou des implantations spécifiques et/ou sont intégrés dans des caissons destinés à réduire autant que possible les nuisances générées.

Les panneaux solaires en toiture ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. AMENAGEMENT DES ESPACES RECREATIFS OU D'AGREMENT EXTERIEURS

art 35. Aménagement

Ces espaces sont aménagés de manière à remplir leur fonction récréative ou d'agrément.

Seules les installations et constructions accessoires à leur fonction y sont autorisées, tels que les préaux, terrains de jeux ou de sport en plein air, parking vélo,...

L'utilisation de revêtement de sol perméable est privilégiée.

Le stationnement des véhicules motorisés y est interdit.

Les entreposages en plein air de toute espèce sont interdits.

PRESCRIPTIONS

ZONE D'ACTIVITES PRODUCTIVES

1. AFFECTATION

art 36. Représentation graphique

Cette zone est représentée en fuschia sur le plan des affectations.

art 37. Affectation

§1. Cette zone est affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services dits « business to business ».

Les fonctions suivantes y sont également autorisées pour autant qu'elles soient accessoires aux activités productives et qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale :

- Le bureau ;
- Le logement, avec un maximum de 20% de la superficie de plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,...) ;
- Le commerce (espace d'exposition,...).

§2. La nature des activités est compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants, en particulier avec le logement.

§3. Les parties non construites de cette zone sont destinées à l'aménagement des abords.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 38. Généralités

Les caractéristiques urbanistiques des constructions permettent leur intégration dans l'environnement urbain.

Toutes les activités des entreprises se déroulent dans des bâtiments fermés dont les caractéristiques urbanistiques et esthétiques sont adaptées au cadre urbain et s'accordent avec le voisinage, en particulier avec le logement proche.

Implantation

art 39. Implantation et profondeur des constructions hors-sol et sous-sol

L'emprise maximum des constructions est indiquée au Plan.

Le plan principal formé par la façade est libre.

Gabarit et toitures

art 40. Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des constructions hors-sol est de 8 mètres par rapport au niveau du sol, y compris le niveau de toiture. Dans ce volume, deux niveaux maximum peuvent être aménagés et la hauteur libre au rez-de-chaussée des bâtiments est de minimum 4,20 m.

PRESCRIPTIONS

Esthétique des constructions

art 41. Traitement des façades

Une attention particulière est apportée aux façades et toitures en vis-à-vis de logements, existants ou à bâtir. Cette attention particulière porte tant sur l'esthétique que sur l'isolation phonique ou la localisation d'installations techniques situées dans ou en dehors des bâtiments.

art 42. Matériaux de toiture

Les toitures plates qui ne sont pas aménagées pour la récupération et la réutilisation des eaux pluviales ou pour le placement de panneaux solaires, sont aménagées en toitures vertes.

Les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées sont interdites. Les panneaux solaires ne sont pas visibles depuis l'espace public.

art 43. Aspect esthétique des équipements techniques en toiture

Les volumes de toiture prescrits comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs, les gaines techniques d'extraction et de ventilation. Ceux-ci sont intégrés dans le volume du bâtiment. Un dépassement ponctuel du volume peut être autorisé, pour autant qu'il ne nuise pas aux qualités résidentielles du voisinage.

Dans le cas d'appareils bruyants et/ou odorants et/ou vibrants, ces équipements ont des systèmes et/ou des implantations spécifiques et/ou sont intégrés dans des caissons destinés à réduire autant que possible les nuisances générées.

3. AMENAGEMENT DES ABORDS

art 44. Généralités

L'aménagement paysager des abords assure l'intégration de la zone dans son environnement urbain.

art 45. Aménagement

Ces espaces sont plantés. Ils peuvent également comporter les accès aux bâtiments riverains et à leur sous-sol ainsi que des espaces de stationnement et/ou de livraison.

Les abords des constructions ne peuvent être imperméabilisés sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrées et de garages ainsi que les espaces de stationnement et de manœuvre. La surface imperméable ne dépasse pas 50% de la superficie des abords.

Les aires peu esthétiques, tels que celles comportant les parcs à conteneurs, poubelles, citernes, etc., sont masquées par des écrans de verdure.

art 46. Espace tampon

A la limite entre, d'une part, les zones d'activités productives et, d'autre part, les zones de cours et jardins, la zone d'espace vert, la zone d'espace public résidentiel, des espaces tampons indiqués au plan sont aménagés pour assurer une transition harmonieuse. Ces espaces répondent aux conditions suivantes :

- ils sont plantés en pleine terre ;
- la plantation de ces espaces favorise la variété et notamment le choix d'essences indigènes ;
- les plantations sont denses afin d'assurer le caractère tampon entre les différentes zones ;

PRESCRIPTIONS

- la prolifération des plantes invasives y est maîtrisée ;
- ces zones sont maintenues en bon état de propreté et d'entretien ;
- il est interdit d'y construire ;
- les entreposages en plein air de toute espèce sont interdits.

art 47. Enseignes

Un totem nécessaire à la signalisation des différentes entreprises présentes sur le site est autorisé à la jonction entre la rue du Bourdon et la zone d'espace public résidentiel.

Il répond aux conditions suivantes :

- être intégré à l'aménagement de l'espace public en laissant un passage libre de tout obstacle d'une largeur d'1,50m minimum pour le cheminement des piétons ;
- la réalisation des différentes enseignes sur le support se fait dans une logique et une esthétique globale ;
- les enseignes y sont regroupées sur un seul totem.

PRESCRIPTIONS

ZONE MIXTE D'ACTIVITES PRODUCTIVES, D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

1. AFFECTATION

art 48. Représentation graphique

Cette zone est représentée en violet (avec ou sans hachure rouge ou bleue) sur le plan des affectations.

art 49. Affectation

§1. Cette zone est affectée aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises, à savoir les services « business to business ».

Les fonctions suivantes y sont également autorisées pour autant qu'elles soient accessoires aux activités autorisées et qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale :

- le bureau ;
- le logement, avec un maximum de 20% de la superficie de plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,...) ;
- le commerce (espace d'exposition,...).

§2. Cette zone peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectifs et/ou de service public.

§3. Dans la zone couverte par une hachure rouge :

- seuls les rez-de-chaussée sont affectés aux activités productives au sens du §1 ;
- les étages sont affectés aux affectations autorisées par les prescriptions de l'article 10 §§1 et 2.

§4. Dans la zone couverte par une hachure bleue :

- seuls les rez-de-chaussée sont affectés aux activités productives au sens du §1 ;
- les étages sont affectés aux affectations autorisées par les prescriptions de l'article 10 §1 ;
- les étages peuvent être affectés entièrement au bureau.

§5. Les rez-de-chaussée et le premier étage des zones marquées d'un liseré rose peuvent être affectés aux commerces et grands commerces spécialisés.

§6. Les parties non construites de cette zone sont destinées à l'aménagement des abords.

§7. La nature des activités est compatible avec les autres activités ou destinations de l'îlot concerné par le projet et celle des îlots avoisinants, en particulier avec le logement.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 50. Généralités

§1. Les caractéristiques urbanistiques des constructions permettent leur intégration dans l'environnement urbain.

Toutes les activités des entreprises se déroulent dans des bâtiments fermés dont les caractéristiques urbanistiques et esthétiques sont adaptées au cadre urbain et s'accordent avec le voisinage, en particulier avec le logement proche.

PRESCRIPTIONS

§2. Les logements de plus d'une chambre bénéficient d'ouvertures vers l'extérieur sur deux façades au moins (logements traversants ou logements d'angle).

Si exceptionnellement la configuration des lieux ne le permet pas ou en cas d'impossibilité technique dûment motivée par le demandeur, des logements ne bénéficiant d'ouverture vers l'extérieur que sur une façade peuvent être aménagés.

Implantation

art 51. Implantation et profondeur des constructions hors-sol et sous-sol

§1. L'emprise maximum des constructions est indiquée au Plan :

- par un pourcentage pour la zone violette ;
- par la profondeur représentée au plan pour la zone hachurée.

§2. Dans le cas de limites marquées par le trait tillé, le plan principal formé par la façade s'implante le long du trait tillé. En l'absence de trait tillé le plan principal formé par la façade est libre.

Gabarit et toitures

art 52. Hauteur des bâtiments

§1. Dans la zone violette non hachurée, la hauteur maximale des constructions hors-sol est de 8 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol pour chaque construction.

§2. Dans la zone violette couverte par une hachure rouge ou bleue, la hauteur maximale des constructions hors-sol est définie par le nombre de niveaux indiqué au Plan, par « R + N + T », où :

- « R » : représente un niveau, le rez-de-chaussée ;
- « N » : représente N niveaux, le nombre d'étages ;
- « T » : représente la toiture ;

Ce nombre est un maximum et comprend la toiture. Seul un niveau de moins peut être autorisé.

La hauteur maximale des façades est fixée par un multiple de 3,5m par niveau.

Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas de l'espace public adjacent, jusqu'au bord supérieur de la corniche. Sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut être dépassée en aucun point.

Les parties du bâtiment dont l'inclinaison est comprise entre 70° et 90° par rapport à l'horizontale, sont considérées comme un niveau à part entière et sont prises en compte dans le calcul de la hauteur maximale de la façade (par exemple : brisis de certaines toitures à la Mansart).

§3. La hauteur libre au rez-de-chaussée des bâtiments est de minimum 4,20 m.

art 53. Toitures

§1. Dans la zone violette non hachurée, les toitures sont plates. Elles sont aménagées en toitures vertes ou en terrasses accessibles pour les logements ou les activités aux étages.

Les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées y sont interdites.

§2. Dans la zone violette couverte par une hachure rouge ou bleue les toitures répondent aux conditions des articles 15, 16 et 20.

PRESCRIPTIONS

Esthétique des constructions

art 54. Traitement des façades visibles depuis l'espace public

Pour chaque immeuble, les façades visibles depuis l'espace public présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

Pour toute nouvelle construction, le traitement de chacune de façades doit être soigné.

Les façades aveugles à l'alignement sont interdites.

Les façades aveugles qui jouxtent l'espace public sont interdites.

art 55. Eléments architecturaux en saillie ou en creux par rapport à la façade principale

Les éléments architecturaux en saillie ou en creux sur les façades à rue peuvent être autorisés pour autant :

- que leur largeur ne dépasse pas $\frac{2}{3}$ du développement de la façade, avec une largeur maximale de 4m ;
- qu'ils s'implantent avec un retrait minimum de 0,60 mètre par rapport aux axes mitoyens ;
- que la hauteur libre entre le trottoir et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3 mètres lorsque le front de bâtisse est implanté à l'alignement ;
- leur saillie ne dépasse pas 0,60m par rapport à la façade.

art 56. Devantures commerciales

L'aménagement des devantures commerciales s'intègre dans la composition générale de la façade.

art 57. Matériaux de façade

Les façades visibles depuis l'espace public sont revêtues de matériaux de qualité en particulier les pignons latéraux, les murs d'héberge, murs mitoyens visibles et les murs en attente qui sont visibles depuis l'espace public.

En cas d'isolation par l'extérieur, une attention particulière est apportée à la résistance des matériaux susceptibles d'être soumis à des chocs, tels que les soubassements, dauphins des descentes d'eaux,...). Cette isolation ne dépasse pas l'alignement.

Dans tous les cas, sont strictement interdits :

- les descentes d'eau, corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique et/ou en PVC ;
- les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et de peintures ;
- les matériaux brillants ou réfléchissants.

Les façades sont majoritairement de teinte claire. Les parements de teinte foncée tels que bruns foncés, gris foncés, noirs, etc. ne peuvent être utilisés que localement.

art 58. Aspect esthétique des équipements techniques en toiture

Les volumes prescrits de toiture comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs, les gaines techniques d'extraction et de ventilation. Ceux-ci sont intégrés dans le volume du bâtiment, y compris ceux des activités productives.

Dans le cas d'appareils bruyants et/ou odorants et/ou vibrants, ces équipements ont des systèmes et/ou des implantations spécifiques et/ou sont intégrés dans des caissons destinés à réduire autant que possible les nuisances générées.

PRESCRIPTIONS

PPAS « Château d'Or – Bourdon - Bigarreux »

Commune d'Uccle - BRAT sprl – novembre 2013

Les panneaux solaires en toiture ne sont pas visibles depuis l'espace public.

3. AMENAGEMENT DES ABORDS

art 59. Généralités

L'aménagement paysager des abords permet l'intégration dans l'environnement urbain et l'harmonie de l'intérieur d'îlot.

art 60. Aménagement

Ces espaces sont plantés. Ils peuvent également comporter les accès aux bâtiments riverains et à leur sous-sol ainsi que des espaces de stationnement.

Les abords des constructions ne peuvent être imperméabilisés sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrées et de garages ainsi que les espaces de stationnement et de manœuvre autorisés par permis d'urbanisme.

Les aires peu esthétiques, tels que parc à conteneurs, poubelles, citernes, etc., sont masquées par des écrans de verdure.

art 61. Accès carrossable

Un accès carrossable permettant de desservir les activités autorisées est aménagé le long de la zone de chemin de fer définie au Plan Régional d'Affectation en vigueur.

La livraison des activités autorisées se fait uniquement via cet accès.

Cet accès peut également desservir la zone d'activités productives implantée au sud de la zone mixte d'activités productives, d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

art 62. Enseignes

Un totem nécessaire à la signalisation des différentes entreprises présentes sur le site est autorisé à la jonction de l'accès carrossable avec la rue du Château d'Or.

Il répond aux conditions suivantes :

- être implanté dans la zone de recul ;
- une saillie sur l'espace public peut être autorisée pour autant qu'elle soit intégrée à l'aménagement de cet espace ;
- la réalisation des différentes enseignes sur le support se fait dans une logique et une esthétique globale ;
- les enseignes y sont regroupées sur un seul totem.

B_ZONES NON CONSTRUCTIBLES

art 63. Plantation

§1. Dans les abords des constructions, le choix, l'implantation et la densité des espèces végétales se font :

- 1° en harmonie avec le paysage existant ;
- 2° dans le respect des terrains voisins (de manière à éviter les ombres portées, etc.) ;
- 3° en favorisant les essences indigènes ;
- 4° en favorisant la diversité de ces espèces (que ce soit en termes d'essences et de taille) ;
- 5° en maîtrisant la prolifération des plantes invasives.

§2. Les plantations sont plantées et taillées de façon à ne jamais dépasser l'alignement.

Elles sont maintenues en bon état d'entretien afin de ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage.

§3. Dans les zones de recul et de retrait latéral, les plantations répondent aux conditions suivantes :

1° les plantations sont maintenues en bon état d'entretien afin notamment de :

- ne pas gêner le passage sur l'espace public ;
- ne pas entraver la sécurité des passants et riverains ;
- ne pas empêcher le bon fonctionnement des infrastructures d'intérêt public telles que câbles, éclairage public, caténaires etc. ;

2° la plantation de conifère est interdite.

ZONE DE REcul ET DE RETRAIT LATERAL

art 64. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en vert pomme sur le plan des affectations.

art 65. Affectation

Ces zones sont affectées aux jardinets et aux accès aux bâtiments riverains.

art 66. Aménagement

Les zones de recul et de retrait latéral sont aménagées en jardinet et plantées.

Elles peuvent également comporter ponctuellement les accès aux bâtiments riverains et à leur sous-sol.

Les zones de recul et de retrait latéral répondent aux conditions suivantes :

- les espaces non-plantés sont strictement limités aux accès aux bâtiments ;
- les superficies imperméables y sont limitées à 50% maximum ;
- les revêtements bitumineux sont interdits ;
- les matériaux sont en harmonie avec les façades des bâtiments ;
- elles ne comportent pas de construction sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tel que les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;
- elles ne sont pas aménagées en espace de stationnement.
- les entreposages en plein air sont interdits.

PRESCRIPTIONS

art 67. Clôtures

Les clôtures des zones de recul et de retrait latéral implantées à l'alignement répondent aux conditions suivantes :

- elles ont une hauteur maximum de 1,50 m ;
- les matériaux utilisés sont en harmonie avec les façades des bâtiments ;
- si elles sont végétales, elles sont plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement, ni la hauteur maximale ;
- elles sont étayées de fils lisses ou de treillis métalliques ;
- elles laissent passer la petite faune ;
- les palissades sont interdites.

ZONE DE COURS ET JARDINS
art 68. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en vert foncé sur le plan des affectations.

art 69. Affectation

Ces zones sont affectées aux cours et jardins à usage privé.

art 70. Aménagement

§1. Les zones de cours et jardins d'une superficie inférieure à 40 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de leur superficie.

Les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 40 m² et 60 m² comportent une surface imperméable de maximum 20 m². Le reste de la zone est perméable, en pleine terre et plantée. Elle compte au moins un arbre à moyenne tige.

Les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface imperméable maximum de 30m². Le reste de la zone est en pleine terre et plantée.

La plantation de cette zone favorise la variété des essences et le choix d'essences indigènes.

Elle compte au moins un arbre à moyenne tige par tranche de 60 m² de terrain non construit.

§2. A l'exception des constructions en sous-sol, il est interdit d'y construire.

Les abris de jardins répondant à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de tout arrêté ultérieur en la matière y sont néanmoins autorisés, à raison d'un abri de jardin par terrain.

Les constructions existantes en intérieur d'îlot avant l'entrée en vigueur du plan peuvent être maintenues. En cas de travaux de rénovation de ces constructions nécessitant un permis d'urbanisme, elles sont recouvertes d'une toiture verte. En cas de démolition, les prescriptions relatives à la zone de cours et jardin sont d'application.

§3. Les entreposages en plein air de toute espèce sont interdits.

§4. Le passage de véhicules motorisés est interdit.

PRESCRIPTIONS

art 71. Modification du relief naturel du terrain

Les modifications du relief du sol sont limités au minimum nécessaire. Ils sont interdits à moins de 2m des haies séparatives des jardins. En cas de construction dans cette zone, le relief du sol est restitué après construction.

art 72. Clôtures

Les zones de cours et jardins qui jouxtent l'espace public sont clôturées à l'alignement.

Ces clôtures répondent aux conditions suivantes :

- elles ont une hauteur minimum de 1,50 mètres et de 2,25 mètres maximum ;
- elles sont végétales et plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement ;
- elles sont constituées d'essences indigènes ;
- l'utilisation d'essences multiples est encouragée ;
- elles présentent un aspect esthétique et sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement, ni la hauteur maximale ;
- elles sont étayées de fils lisses ou de treillis métalliques ;
- elles laissent passer la petite faune ;
- les palissades sont interdites.

Les limites mitoyennes entre zones de cours et jardins peuvent être clôturées.

Ces clôtures répondent aux conditions suivantes :

- elles ont une hauteur de 2,25 mètres maximum ;
- elles sont végétales ;
- elles sont constituées d'essences indigènes ;
- l'utilisation d'essences multiples est encouragée ;
- elles sont étayées de fils lisses ou de treillis métalliques ;
- elles laissent passer la petite faune ;
- les palissades sont interdites.

ZONES DE VOIES PUBLIQUES

art 73. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en gris clair sur le plan des affectations.

art 74. Affectation

Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules.

La zone de voie publique comprend les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

art 75. Aménagement

Les aménagements de voiries assurent de bonnes circulations piétonnes et cyclistes, en créant des emplacements pour deux-roues, en créant des dispositifs facilitant le passage des personnes à mobilité réduite et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager.

Le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent.

La rue du Château d'Or est plantée d'arbres d'alignement.

art 76. Publicité

La publicité est interdite.

ZONE D'ESPACE PUBLIC RESIDENTIEL

art 77. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en jaune hachuré vert sur le plan des affectations.

art 78. Affectation

Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules ainsi qu'à la végétation, aux plans d'eau, aux dispositifs de rétention et d'infiltration d'eau, aux équipements de jeux et de détente.

art 79. Aménagement

Une attention particulière est réservée au réaménagement de la zone comme voirie à caractère résidentiel.

Des dispositifs sont aménagés pour réduire la vitesse de circulation au minimum. Une attention particulière est apportée :

- aux connexions avec les cheminements piétons existants ;
- à l'agrément et la sécurité des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite ;
- aux revêtements et dispositifs de réduction de la vitesse qui ne peuvent être bruyants.

Son aménagement doit limiter les possibilités de stationnement et valoriser l'aménagement verdurisé. Notamment, au minimum 1 arbre est planté par 5 places de parking.

Les matériaux utilisés sont en harmonie avec le site.

Le revêtement de sol utilisé est plan et adhérent.

art 80. Espace vert

Une partie de la zone d'espace public résidentiel située au nord du périmètre est réservée à l'aménagement d'un espace vert public. Sa superficie minimum ainsi que sa zone d'implantation sont indiquées au plan.

Cet espace vert est aménagé pour remplir un rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique et répond aux conditions des articles 84 et 85.

art 81. Publicité et enseigne

En zone de voirie résidentielle, les dispositifs de publicité sont interdits.

Les enseignes sont en lettres ou signes découpés.

PRESCRIPTIONS

ZONES D'ESPACE VERT

art 82. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en vert kaki sur le plan des affectations.

art 83. Affectation

Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de jeux et de détente.

Les parties non aménagées en espace vert sont aménagées en zone de cours et jardins conformément aux articles 68 à 72.

art 84. Aménagement

Ces zones sont aménagées en parc de manière à remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique.

Des chemins piétonniers y sont aménagés pour assurer la liaison entre le nord et le sud du périmètre. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones sont autorisés.

art 85. Gestion des eaux pluviales

Dans la zone d'espace vert, les eaux pluviales alimentent des noues, dispositifs de rétention et dispositifs d'infiltration d'eau, intégrés dans l'aménagement paysager de la zone.

Dans le cas de plans d'eau, la variation du niveau d'eau dans les pièces d'eau répond aux conditions suivantes :

- 1° assurer la permanence d'une quantité suffisante d'eau dans les pièces d'eau pour promouvoir la biodiversité ;
- 2° assurer un brassage et un renouvellement fréquent de ces eaux.

art 86. Chemin

Un cheminement piéton permettant d'assurer la liaison entre les deux zones d'espace public résidentiel est aménagé.

Une attention particulière y est apportée à la continuité du cheminement, l'agrément et la sécurité des piétons, des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et autres modes doux, notamment par la pose d'un éclairage adapté.