

PROVINCE DE BRABANT

COMMUNE D'UCCLE

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

N ° 48 BIS & TER

QUARTIER “SUD – EST”

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Révision partielle des prescriptions littérales
du P.P.A 48 bis approuvé et modifié par les
A.R. des 02.10.1981 et 29.09.1988
(A.Rév du 04.101990)

P.P.A

PAGES

48TER

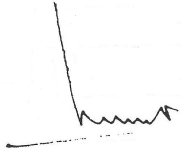
3

DRESSE PAR LE SERVICE DE L'URBANISME DE LA COMMUNE D'UCCLE
UCCLE LE 19-09-91


W.LATEUR
Arch-urb

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

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



E.MEERT

LE PRESIDENT



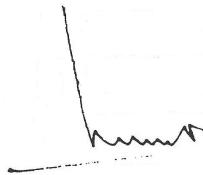
ANDRE DERIDDER

LE 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



E.MEERT

LE PRESIDENT

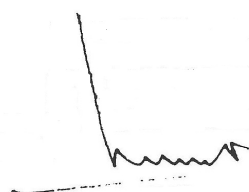


ANDRE DERIDDER

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

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

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



E.MEERT

LE PRESIDENT



ANDRE DERIDDER

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DE L'EXECUTIF DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DU

LE MINISTRE-PRESIDENT

POUR COPIE CONFORME
L'ARCHITECTE CHEF DE SERVICE

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

UCCLE le

LE BOURGMESTRE

INTRODUCTION **INTENTIONS DU PLAN**

Le plan particulier d'aménagement n° 48 bis – Quartier Sud/Est – approuvé et modifié par les arrêtés royaux des 2 octobre 1981 et 29 septembre 1988 subdivise le territoire communal qu'il couvre en deux grandes zones : la zone d'habitat dans la verdure (14 ares) et le parc résidentiel (25 ares). Pour la zone d'habitat dans la verdure, les dispositions littérales de l'article 1.1. stipulent une affectation exclusivement résidentielle, en tolérant toutefois le 'cabinet de profession libérale'.

Aujourd'hui l'on constate de plus en plus souvent que des associations de professions libérales abusent du libellé trop faible de l'article 1.1 pour installer leurs bureaux en ce quartier, et ce à une échelle qui n'est plus du tout compatible avec l'intention première d'un quartier exclusivement résidentiel avec une latitude pour l'exercice d'une profession libérale de l'occupant de l'immeuble.

En sa séance du 17 octobre 1989 le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé d'inviter le Conseil communal à demander l'arrêté royal autorisant la révision du PPA 48 bis, afin de reformuler le texte de l'article 1.1 de sorte à y inscrire des limites strictes dans lesquelles l'exercice d'une profession libérale pourra désormais être accepté.

Le 26 octobre 1989 le Conseil communal a décidé de demander l'arrêté royal autorisant la révision partielle es prescriptions littérales du PPA n° 48 bis relatives à la protection de la résidence et à l'environnement.

Par arrêté du 4 octobre 1990 l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé qu'il « y a lieu de réviser partiellement les prescriptions littérales du plan particulier d'aménagement n° 48 bis 'quartier Sud-Est' – approuvé et modifié par les arrêtés royaux des 2 octobre 1981 et 29 septembre 1988 ».

Le plan de destination PPA 48 bis reste d'application

P.P.A N° 48 bis & ter

Prescriptions urbanistiques

0.0 DISPOSITIONS GENERALES

Les prescriptions urbanistiques remplacent celles approuvées par les arrêtés royaux des 2 octobre 1981 et 29 septembre 1988.

Toutes les prescriptions littérales antérieures sont abrogées et remplacées par les dispositions qui suivent.

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du P.P.A. n° 48 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 contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives sont d'application.

0.2 Dérogations au règlement général de la Bâtisse

Les règlements généraux de la bâtisse de la Commune d'Uccle et de l'Agglomération de Bruxelles sont d'application, sauf disposition contraire au présent plan et notamment en ce qui concerne la profondeur des constructions et de leurs implantations ; l'article 15 b) qui limite la profondeur à 20 mètres n'est pas d'application.

Il est également dérogé au règlement de la bâtisse art. 16 et 17 sur la hauteur sous plafond des locaux d'habitations ou de séjour, par la disposition suivante : la hauteur libre des pièces habitables de jour et de nuit est fixée au minimum à 2,60 m au rez-de-chaussée et 2,40 aux étages.

0.3 Raccordement à l'égout public et bassin d'orage.

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 (cf. article 14 – Prescriptions particulières).

Lorsque l'occupation au sol de l'immeuble projeté, y compris les revêtements imperméables (terrasses, accès,...) dépasse 300 m², les eaux pluviales seront évacuées par l'intermédiaire d'un réservoir d'orage, dont les plans doivent obtenir l'approbation des services techniques communaux.

0.4 Rapport plancher/sol net (P/S)

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

Indice P

Il est la somme de la superficie brute de tous les 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.

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 2,20 m.

Indice S

Cet indice est constitué par la superficie nette de la parcelle cadastrale

0.5 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.

Les garages construits sous la surface des jardins et leur rampe d'accès, doivent observer une distance par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50m pour les constructions en première zone à rue et de minimum 5,00 m pour les constructions implantées au-delà de 40m de l'alignement.

0.6 Toute publicité est interdite excepté pour la zone place de la Sainte Alliance (art. 5.0) où la pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes et de tentes, peut être autorisée par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

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 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, 20 cm de tout au moins et qui atteint au minimum 3,50m de hauteur) pour quelque raison de 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 Mesures 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.

0.9 Destination des zones
Le territoire couvert par le PPA n° 48 bis et ter comporte des zones constructibles, des zones non-aedificandi et les voiries.

Les zones constructibles comportent :

- 1 zone d'habitat dans la verdure (14 ares)
- 3 zone de parc résidentiel (25 ares)
- 4 zone Pastur/de Foestraets/Fond'Roy
- 5 zone place de la Sainte Alliance
- 11 zone d'équipements communautaires et de services publics

Les zones 'non-aedificandi' sont divisées en :

- 8 zones de protection d'arbres
- 9 zones d'espaces verts
- 10 zones de sports de plein air
- 12 zones de recul
- 13 zones de jardins

Les voiries comportent :

Des voiries à circulation automobile et des cheminements piétonniers

1.0 ZONES D'HABITAT DANS LA VERDURE (14 ares)

1.1 Destination

Les zones sont affectées exclusivement aux habitations en ordre ouvert, dont la densité moyenne ne dépasse pas 14 logements par hectare

Toute autre affectation est interdite, sauf pour l'exercice d'une profession libérale, d'architecte, d'avocat, de médecin ou de réviseur d'entreprises, par habitant et à condition que les locaux affectés à l'usage de cette profession ne dépassent pas 40 m² de plancher par habitation.

L'augmentation de cette surface ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée pour 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 (cf. art. 0.8)

1.2 Densité

Pour les constructions à front de voirie :

- Un (1) logement par 7 ares de terrain
- Il est autorisé maximum quatre (4) logements par 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).
- Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,30.
- Les constructions implantées au-delà de 40m de l'alignement, sont soumises aux règles de densité pour les lots de fond, article 2.3.2.

1.3 Implantation

L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par :

- un recul avant de l'alignement de minimum 5m.
- un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec $L = H$ (L : 5 m minimum – H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne).
- Un recul arrière de la limite parcellaire de minimum : 8m avec $L = 2 H$ (L = 8 m minimum – H = hauteur bord supérieur de la corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond).

Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à :

- hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) ;
- en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)

Pour les constructions souterraines, ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites parcellaires de minimum 2,50m doit être observé.

Les constructions implantées au-delà de 40m de l'alignement, sont soumises aux règles d'implantation pour les lots de fond, article 2.3.3.

1.4 Gabarit

La hauteur maximale est de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit trois (3) niveaux ou une hauteur de 10,50 m maximum (3 X 3,50 m).

Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain, jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut dépasser 10,50 m en aucun point.

Les parties du bâtiment qui présentent en façade une inclinaison sur l'horizontale, comprise entre 70 et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur (par ex. : toit Mansard).

Pour les volumes rez + 2 étages (3 niveaux), la pente de la toiture est limitée à 25°.

Pour les autres la forme de la toiture reste libre, toutefois le volume et la hauteur du faite sont limités par le gabarit maximum déterminé ci-dessus.

Pour les toitures en terrasse aucune superstructure ne sera admise.

Les constructions implantées au-delà de 40m de l'alignement, sont soumises aux règles de gabarit pour les lots de fond, article 2.3.4.

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.

Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables.

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

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.

2.0 LOTISSEMENTS

Toute division d'un bien en deux ou plusieurs lots dans le but d'y construire des habitations ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, est soumise au permis de lotir, Lorsqu'une demande de permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, l'instruction de la demande est soumise aux mesures particulières de publicité prévues par l'arrêté royal du 5 novembre 1979.

2.1 Lotissements existants

Les permis de lotir délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur du PPA n° 48 bis et non périmés, sont reconduits.

Les modifications éventuelles à ces permis sont soumises aux conditions dont question dans la loi du 29 mars 1962, notamment à l'article 57 §2 et §6 2^{ème} alinéa et doivent être conformes aux prescriptions urbanistiques du PPA n° 48 bis et ter.

Pour les lots, non bâtis situés dans les limites d'un permis de lotir périmé, les prescriptions de l'article 1 sont d'application.

2.2 Nouveaux lotissements

Le plan de lotissement doit être établi par un urbaniste diplômé ou agréé par la commission des experts et doit contenir des données très précises sur le tracé et l'équipement des voies publiques, sur la densité de construction, sur le placement, l'importance, le confort et la salubrité des bâtiments, sur les espaces verts, sur le raccordement aux bâtis déjà existants, etc...

La demande de permis de lotir ne peut se limiter à reprendre tel quel les prescriptions du PPA 48 ter. Le plan de lotissement doit être étudié à fond et en fonction des particularités du terrain à lotir, notamment l'orientation, le relief et les plantations existantes. Les documents qui doivent être joints à la demande en vertu de l'arrêté ministériel du 6 février 1971 déterminant les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit considéré comme complet (Mon. 9 février 1971) sont à compléter par :

- un plan de la végétation existante. Ce plan, à l'échelle min. de 1/200, doit renseigner : l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1m du sol), et le diamètre de la projection de la couronne au sol.
- Un reportage photographique du terrain à lotir et de ses abords.

Toutes les prescriptions de l'article 1 sont d'application, excepté 1.3 zone de recul, laquelle doit être portée à 8 m minimum.

La superficie minimale des lots est de 14 ares.

Il est autorisé maximum quatre (4) logements par volume construit et par lot de 28 ares minimum (4 x 7a) du type villa à appartements (copropriété ou structure verticale) ou maximum quatre (4) logements individuels groupés et formant une unité architecturale sans un espace collectif privé (copropriété ou structure horizontale).

2.3.0 Lots de fond

Les lots de fond ne peuvent éventuellement être autorisés qu'à la condition qu'un lot de fond unique ait un accès de minimum 4 m de largeur à la voie publique.

Plusieurs lots de fond peuvent avoir un accès unique de minimum 6 m de large. Toutefois, chacun des lots de fond aura la pleine propriété d'une bande de terrain d'une largeur de 2 m minimum, donnant directement accès à la voie publique et il sera créé à charge et au profit de chacune de celles-ci une servitude réciproque, perpétuelle et gratuite de passage sur ces bandes de terrain d'accès.

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité et les câbles de la RTT et de la télédistribution, destinés à raccorder les constructions à ériger sur les lots de fond aux équipements de la voie publique, seront exécutés sur la bande respective de chaque lot.

Les chemins d'accès, aires de parking, etc... seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,... , à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte.

2.3.1 Destination idem 1.1

2.3.2 Densité

Un (1) logement par 9 ares de terrain, soit 11 logements à l'hectare. Trois (3) logements maximum par volume construit (type villa à appartements) ou par unité de logements individuels groupés.

Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,25. La superficie du chemin d'accès ne peut intervenir dans le calcul du rapport plancher/sol

2.3.3 Implantation

L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 m de celle-ci.

Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à :

- hors sol à 1/7 de la superficie nette de la parcelle (OS : 14,28 %)
- en sous-sol à 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %).

Pour les constructions souterraines ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites parcellaires de minimum 5 m doit être observé.

2.3.4 Gabarit

La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7 m maximum.

Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7 m en aucun point.

La forme de la toiture est libre. Cependant, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir à partir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles.

Cette prescription vise toutes les parties de la bâtisse, y compris la toiture et éléments importants en saillie.

3.0 ZONE DE PARC RESIDENTIEL (25 ares)

3.1 Destination

idem 1.1

3.2 Densité

idem 1.2

3.3 Implantation

Idem 1.3, excepté la zone de recul : 8 m minimum

3.4 Gabarit

idem 1.4

3.5 Matériaux

idem 1.5

3.6.0 LOTISSEMENTS

Idem 2.0

3.6.1 Lotissements existants

Idem 2.1

3.6.2 Nouveaux lotissements

Idem 2.2, excepté la superficie minimale des lots qui est de 25 ares

3.7.0 Lots de fond

Idem 2.3.0

3.7.1 Destination

2.3.1

3.7.2 Densité Idem 2.3.2

3.7.3 Implantation

L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 m de celle-ci,

Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à :

- hors sol à 1/8 de la superficie nette de la parcelle (OS : 12,50 %)
- en sous-sol à 1/7 de la superficie nette de la parcelle (OS : 14,28 %)

Pour les constructions souterraines, ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites parcellaires de minimum 5m doit être observé.

3.7.4 Gabarit Idem 2.3.4

4.0 ZONE PASTUR/DE FOESTRAETS/FOND'ROY Application des prescriptions de l'article 1, excepté 1.2 Densité qui devient :

4.2 Densité

- Un (1) logement par 4 a, soit 25 logements par hectare.
- Quatre (4) logements maximum par volume construit.
- Rapport plancher/sol NET limité à P/S = 0,45.

5.0 ZONE PLACE DE LA SAINTE ALLIANCE

5.1 Destination

Cette zone est affectée aux logements. Elle peut aussi être affectée aux équipements communautaires et aux commerces de moins de 200 m² de superficie de planchers par immeuble ; cette superficie est portée à 1000 m² pour les équipements culturels et sociaux.

Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles de l'îlot et la nature des activités doit être compatible avec l'habitation ; l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la commission de concertation compétente.

5.2 Densité

- Un (1) logement par 4 a de terrain, soit 25 logements par hectare.
- Quatre (4) logements maximum par volume construit.
- Rapport plancher/sol NET limité à P/S = 0,50.

5.3 Implantation

Le front bâti est limité au 3/5 de la largeur de la parcelle

5.4 Gabarit

Maximum rez-de-chaussée + 2 étages + 1 niveau sous toiture ou en recul à 45°.

6.0 CONSTRUCTIONS EXISTANTES

6.1 Volume

Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à la date du 02.10.1981 (AR PPA 48).

Toute transformation ou reconstruction accompagnée d'une augmentation de volume supérieur à 20 % du volume bâti existant, entraîne l'application de l'article 1.

Cependant pour les constructions existantes sur terrain de moins de 14a et plus de 7a, les prescriptions de l'article 1.3 sont d'application, sauf en ce qui concerne le recul latéral de la limite mitoyenne qui est minimum 3m.

6.2 Nombre de logements

Le nombre de logements existants peut être maintenu.

Toute transformation ou reconstruction accompagnée d'une augmentation du nombre de logements entraîne l'application de l'article 1.

7.0 TERRAIN NON BATI DE MOINS DE 14 ares

7.1.0 Terrain non bâti de moins de 14a et plus de 7a

Application de l'article 1, excepté 1.2 (densité) et 1.3 (implantation) qui deviennent :

7.1.1 Densité

- Habitation unifamiliale
- Le rapport plancher/sol NET (P/S NET) est limité à 0,30.

7.1.2 Implantation

Les prescriptions de l'article 1.3 sont d'application, sauf en ce qui concerne le recul latéral de la limite mitoyenne qui est minimum 3m.

7.2 Terrain non bâti de moins de 7a

Habitation unifamiliale. L'affectation d'habitation, l'implantation et le gabarit sont déterminés par la nécessité de former un ensemble harmonieux avec les constructions contiguës.

8.0 ZONES DE PROTECTION D'ARBRES

Zone principalement destinée à la sauvegarde des plantations et à leur régénération.

La réalisation ou le maintien d'un écran végétal vise à séparer les espaces et donc à limiter visuellement les intérieurs d'îlots.

Ces plantations participent à l'aménagement paysager du site.

Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée, moyennant des mesures particulières de publicité.

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

9.0 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 lesquelles 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 autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à leur affectation 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.

Interdiction sauf autorisation préalable :

- d'effectuer tous travaux de terrassement, construction, fouilles, sondages, creusements 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.

10.0 ZONES DE SPORTS DE PLEIN AIR

Ces zones sont affectées aux jeux et sports de plein air et comporte un cadre de plantations.

Au minimum un tiers (1/3) de la superficie de la zone doit être plantée d'arbres.

Les chemins d'accès, aires de parking, etc..., seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers, ..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte.

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires de leur fonction sociale.

Les projets de construction de plus de 200 m² sont soumis à des mesures particulières de publicité (cfr. Art. 0.8). En cas de désaffectation, ces zones sont converties en zones d'espaces verts.

11.0 ZONES D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS

Ces zones sont affectées aux équipements communautaires et aux services publics.

Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles de l'îlot et être compatibles avec le voisinage ; l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la commission de concertation compétente. En cas de désaffectation, ces zones sont converties en zones d'habitat dans la verdure.

12.0 ZONES DE REcul

La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum (8m en cas de lotissement) de l'alignement au front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre.

Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers, ..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte.

Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m² et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone.

Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, 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, et avec un recul par rapport aux limites parcellaires de minimum 2,50m.

L'aménagement détaillé de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de permis de bâtir.

13.0 ZONES DE JARDINS

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

Elle est libre de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscine, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone.

Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une auteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à minimum 2,50 m des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m.

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 d'îlot.

Pour les garages souterrains, ainsi que pour la rampe d'accès, un recul des limites du terrain de minimum 2,50 m doit être observé.

Pour les constructions souterraines implantées au-delà de 40m de l'alignement cette distance est portée à 5m. Par leur présence sous la surface des jardins, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction et ils doivent être recouverts sur minimum 40% de la surface d'une couche de terre de 60 cm. Permettant la plantation d'arbustes et de pelouses.

Les chemins, rampes d'accès et aires de manœuvre, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers, ..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte.

Le permis de bâtir est subordonné au maintien ou 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 : 1/200). Ce plan doit renseigner :

- le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau ;
- les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins ;
- les constructions existantes et projetées ;
- l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m 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 1,80 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique. Les clôtures en bois sont également autorisées.

14.0 ZONES DE VOIRIES

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.

Le PPA n° 48 a abrogé et remplacé par l'alignement de fait, le plan d'alignement approuvé par arrêté royal du 20 novembre 1911 pour le tronçon de l'avenue Jacques Pastur.

Le chemin sans issue prenant accès à l'avenue René Lyr vers les lotissements n° 203 octroyé le 8 avril 1970 et n° 363 du 25 septembre 1990, est à considérer comme voirie publique.

14.1 Zones de voiries ordinaires

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

De façon générale, l'aménagement des zones 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 voiturettes de handicapés, en laissant une largeur constante minimum de 1,50m libre à leur usage, pour autant que le profil entre alignements des voiries existantes à la date de mise en vigueur du plan le permette.

Dans le cas de réfection de trottoirs existants ou de construction de nouveaux trottoirs, ceux-ci présenteront aux passages organisés par une signalisation au sol, un dévers extérieur tel que la différence de hauteur entre le niveau supérieur de la bordure du trottoir, n'excède pas 2 cm par rapport au niveau moyen du filet d'eau longeant.

La réalisation de pistes ou de bandes cyclables peut y être autorisée.

14.2 Zones de voiries résidentielles

Dans ces zones, des 'zones résidentielles', des 'casse-vitesse' ou tous autres aménagements, visant à limiter la vitesse des véhicules automobiles, et/ou à privilégier les circulations dites lentes, doivent être réalisés.

14.3 Zones de voiries piétonnes

Ces zones sont réservées exclusivement aux circulations des piétons et vélos.

15.0 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Etant donné la nécessité légale de préserver la qualité des eaux alimentaires et le caractère d'utilité publique, les prescriptions suivantes doivent être respectées.

15.1 Zone de protection éloignée des captages

Pour ce qui concerne la zone de protection éloignée des captages :

- Dépôt d'hydrocarbure liquide à la pression atmosphérique d'une capacité supérieure à 5000 litres.

Chaque réservoir sera établi soit à l'air libre, soit dans un local ne pouvant contenir que le réservoir, ses accessoires et ses canalisations, soit enfoui en pleine terre.

Les équipements auxiliaires seront pourvus d'un dispositif permettant de limiter le plus possible les pertes d'hydrocarbure en cas de rupture des canalisations (ex. vanne d'arrêt).

Des dispositions pratiques permanentes seront prises pour éviter tout épanchement d'hydrocarbure au cours de manipulations et notamment un dispositif de prévention de débordement sera installé sur chaque réservoir.

L'autorisation sera immédiatement retirée et le dépôt mis hors service sans délai s'il s'avérait être cause de pollution des eaux.

De plus, s'il s'agit de réservoir métallique enfoui en pleine terre la protection extérieure de la tôle des réservoirs sera soumise, sur toute son étendue, à une épreuve diélectrique sous 14.000 volts avant sa descente dans la fouille. Les dégradations éventuelles du revêtement constatées à l'occasion de cette épreuve seront réparées sur place par du personnel qualifié ; l'épreuve diélectrique susvisée sera recommencée après chaque réparation jusqu'à ce quelle ne révèle plus aucun défaut. Chaque réservoir sera muni d'un équipement de protection cathodique de telle manière que les structures métalliques du réservoir, de ses tuyauteries et de ses accessoires aient un potentiel électrique négatif, par rapport à celui du sol environnant au moins égal à 0,850 volts. Ce potentiel sera contrôlé à l'aide d'une électrode impolarisable au sulfate de cuivre. Le dispositif de protection cathodique sera réceptionné avant la mise en service du réservoir, puis contrôlé annuellement, chaque fois par une firme qualifiée, à la requête de l'impétrant.

Chaque réservoir sera soumis tous les quinze ans à une épreuve hydraulique sous pression de 1 kg/cm² ; il sera remplacé s'il ne satisfait pas à cette épreuve d'étanchéité.

Une copie des certificats constatant les résultats des contrôles et des épreuves sera tenue à l'endroit du dépôt, à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance.

15.2 Zone de protection rapprochée des captages

Pour ce qui concerne la zone de protection rapprochée des captages :

Eaux usées :

L'immeuble sera raccordé à l'égout public

En cas d'absence d'égout public :

- le fonçage d'un puits perdu est interdit ;
- les eaux usées et les effluents des W.C. seront traités dans une fosse septique conforme aux prescriptions de la circulaire du 15 décembre 1953 du Ministère de la Santé Publique et de la Famille – Office d'Épuration des Eaux usées ;
- l'effluent de la fosse septique sera déversé dans un drain de dispersion constitué par une tranchée de 0,50 à 1 mètre de largeur et dont la longueur, de l'ordre d'une dizaine de mètres, sera fonction du volume des effluents et de la capacité d'absorption du terrain. Sa profondeur sera telle qu'elle atteindra le sommet d'une couche de terrain à perméabilité suffisante. Le fond de la tranchée aura une pente de 0,02 à 0,03 mètre par mètre et sera garni d'une couche de 0,50 mètre d'éléments 50/70 recouverte de 0,10m d'argile compactée.

Des tubes de ventilation seront établis à chaque extrémité ;

L'immeuble sera raccordé à l'égout public dans le délai d'un an après l'établissement de celui-ci.

Dépôt d'hydrocarbure liquide à la pression atmosphérique :

Chaque réservoir sera placé dans un encuvement visitable, couvert, imperméable à l'hydrocarbure et d'une capacité au moins égale à celle du dépôt.

Tous les accessoires tels que tuyauteries et pompe seront situés à l'aplomb de l'encuvement. En cas d'impossibilité, ils seront aménagés de manière que toute fuite soit collectée et écoulee vers l'encuvement.

Des dispositions pratiques permanentes seront prises pour éviter tout épanchement d'hydrocarbure au cours des manipulations ; un dispositif de prévention de débordement sera installé sur chaque réservoir.

Le dépôt sera mis hors service et vidé de son contenu sans délai s'il s'avérait être cause de pollution des eaux.

- garages :

L'aire sera bétonnée et rendue parfaitement étanche à toute pénétration d'hydrocarbure.

15.3 Collecteur Mazy-Boitsfort

Dans une bande de 100 m axée sur le collecteur, voir article 15.2

15.4 Collecteur du Hain

Le collecteur n'est plus en service continu mais est maintenu à titre de secours, ce qui impose d'en assurer la préservation.

Zone non aedificandi dans une bande de 10m de large axée sur ce collecteur.

16.0 INDICATIONS SUPPLEMENTAIRES ET SURIMPRESSION

16.1 Zone de réservation d'ouvrage d'utilité publique

Dans cette zone la réalisation d'ouvrage d'utilité publique, notamment des réservoirs d'eau potable et de l'équipement accessoire, peut être admise dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone ; l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la commission de concertation compétente.

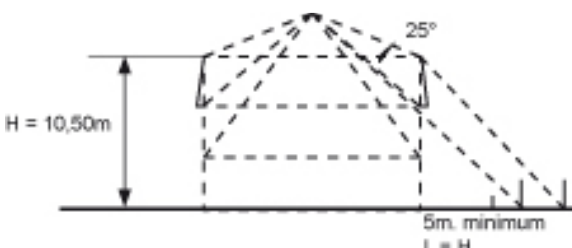
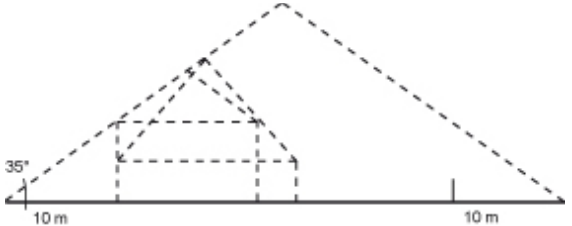
			Zone d'habitat dans la verdure (14 ares)	Zone de parc Résidentiel (25 ares)
	LOCALISATION			
	1.1 Destination	Couleur principale	Rouge HABITATION	Rose idem
		secondaire	Profession libérale	idem
	1.2 Densité		- 1 logement par 7 ares de terrain - max 4 logements dans un seul volume ou 4 habitations groupées - P/S net : 0,30 max.	idem
	1.3 Type d'implantation		Ordre ouvert	idem
	Zone d'implantation	recul à rue	minimum 5 m	minimum 8 m
		recul latéral	minimum 5 m avec $L = H$	idem
		recul arrière	minimum 8 m avec $L = 2H$	idem
		taux d'emprise	TE hors sol : 1/6 TE en sous-sol : 1/5 à 2,5m min des limites parcellaires	idem
	1.4 Gabarit		max. Rez + 2 ^E volume capable max.	
L, A L I G N E M E N T	2.3.1 Destination	principale	HABITATION	idem
		secondaire	profession libérale	idem
	2.3.2. Densité		- 1 logement par 9 ares de terrain - max. 3 logements dans un seul volume ou 3 habitations groupées - P/S net : 0,25 max.	idem
	2.3.3. Type d'implantation		Ordre ouvert	idem
	Zone d'implantation	Périmètre	défini par les parallèles tracées à 10 m des limites parcellaires	idem
		Taux d'emprise	TE hors sol : 1/7 TE en sous sol : 1/6 à min 5 m des limites mitoyennes	hors sol : 1/8 sous-sol : 1/7
	2.3.4. Gabarit		max. rez + 1 E volume capable max.	

TABLE DES MATIERES

		<u>Pages</u>
	INTRODUCTION – Intentions du plan révisé	
0.0	DISPOSITIONS GENERALES	4
0.1	Prescriptions urbanistiques, portée	
0.2	Dérogations au Règlement de la Bâtisse	
0.3	Raccordement à l'égout public et bassin d'orage	
0.4	Rapport plancher/sol net	
0.5	Garages	5
0.6	Publicité	
0.7	Plantations	
0.8	Mesures particulières de publicité et commission de concertation	
0.9	Destination des zones	
1.0	ZONE D'HABITAT DANS LA VERDURE (14 ares)	6
1.1	Destination	
1.2	Densité	
1.3	Implantation	
1.4	Gabarit	7
1.5	Aspects et matériaux	
2.0	LOTISSEMENTS	
2.1	Lotissements existants	
2.2	Nouveaux lotissements	
2.3.0	Lots de fond	8
2.3.1	Destination	
2.3.2	Densité	
2.3.3	Implantation	
2.3.4	Gabarit	
3.0	ZONE DE PARC RESIDENTIEL (25 ares)	9
3.1	Destination	
3.2	Densité	

3.3	Implantation	
3.4	Gabarit	
3.5	Aspects et matériaux	
3.6.0	LOTISSEMENTS	
3.6.1	Lotissements existants	
3.6.2	Nouveaux lotissements	
3.7.0	Lots de fond	
3.7.1	Destination	
3.7.2	Densité	
3.7.3	Implantation	
3.7.4	Gabarit	
4.0	ZONE PASTUR/ DE FOESTRAETS/FOND'ROY	10
4.2	Densité	
5.0	ZONE PLACE DE LA SAINTE ALLIANCE	
5.1	Destination	
5.2	Densité	
5.3	Implantation	
5.4	Gabarit	
6.0	CONSTRUCTIONS EXISTANTES	
6.1	Volume	
6.2	Nombre de logements	
7.0	TERRAIN NON BATI DE MOINS DE 14 ares	
7.1.0	Terrain non bâti de moins de 14 ares et plus de 7 ares	
7.1.1	Densité	
7.1.2	Implantation	11
7.2	Terrain non bâti de moins de 7 ares	
8.0	ZONES DE PROTECTION D'ARBRES	
9.0	ZONES D'ESPACES VERTS	

10.0	ZONES DE SPORTS DE PLEIN AIR	
11.0	ZONES D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS	12
12.0	ZONE DE REcul	
13.0	ZONES DE JARDINS	
14.0	ZONES DE VOIRIES	13
14.1	Zones de voiries ordinaires	
14.2	Zones de voiries résidentielles	
14.3	Zones de voiries piétonnes	
15.0	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	
15.1	Zone de protection éloignée des captages	
15.2	Zone de protection rapprochée des captages	14
15.3	Collecteurs Mazy-Boitsfort	
15.4	Collecteur du Hain	
16.0	INDICATIONS SUPPLEMENTAIRES EN SURIMPRESSIOn	
16.1	Zone de réservation d'ouvrage d'utilité publique	
	Tableau résumé des prescriptions urbanistiques	15