

PROVINCE DE BRABANT			
COMMUNE D'UCCLE			
<p>PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL</p> <p>N° 10 BIS</p>			
<p>QUARTIER</p> <p>ENGELAND</p>			
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES			
SERVICE	DES.	DATE	VERIF
AUTEUR DE PROJET J .N. CAPART		06.91	
Révision du PPA n° 10 approuvé par A.R. du 10.10.55 A.R. de révision du 15.12.81	PAGES	PPAS	FEUILLE
		10bis	3

DRESSE PAR

JN CAPART

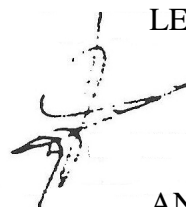
VU ET ADOPTE PROVISOIRESMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN
SEANCE DU 26.09.1992

PAR ORDONNANCE :
LE SECRETAIRE COMMUNAL

EDOUARD MEERT



LE PRESIDENT



ANDRE DERIDDER

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE 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

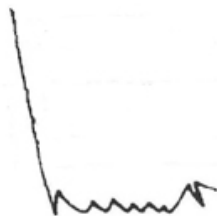
DEPUIS LE 03.02.1992

JUSQU'AU 03.03.1992

UCCLE LE 10.03.1992

PAR ORDONNANCE :
LE SECRETAIRE COMMUNAL

EDOUARD MEERT



LE PRESIDENT



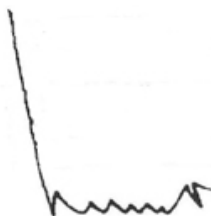
ANDRE DERIDDER

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION CONSULTATIVE POUR L'AMENAGEMENT
DE L'AGGLOMERATION BRUXELLOISE.
LE 29.06.1992

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR
LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN
SEANCE DU 24.09.1992

PAR ORDONNANCE :
LE SECRETAIRE COMMUNAL

EDOUARD MEERT



LE PRESIDENT



ANDRE DERIDDER

P.P.A n° 10 BIS

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

0.0 Dispositions générales

Ce plan remplace le PPA n° 10, approuvé par AR du 10.10.55. Toutes les prescriptions antérieures sont abrogées et remplacées par les dispositions du présent plan.

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du P.P.A. n° 10 bis, pour autant qu'elles ne soient pas contradictoires avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

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

0.1 Les prescriptions urbanistiques complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement par les plans. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan de destination, parce que peu susceptibles d'être représentées graphiquement.

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

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

0.2 Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public. Si pour une cause particulière et sauf prescription contraire, elle ne peut l'être, elle doit être équipée d'un séparateur de matières grasses, d'une fosse septique et d'un ou plusieurs puits perdus. Lorsque l'occupation au sol de l'immeuble projeté, y compris les revêtements imperméables (terrasses, accès,...), dépasse 300m², les eaux pluviales seront évacuées par l'intermédiaire d'un bassin d'orage, dont les plans doivent obtenir l'approbation des services techniques communaux.

0.3 Rapport plancher / sol net (P/S)

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

Indice P

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

Le meilleur indice est celui qui se réfère à la totalité des planchers qui sont enclos dans tous les volumes pouvant être fermés et qui se rapportent à des locaux qui ne sont pas sous le niveau du sol. Les superficies de planchers sont à coter au nu extérieur des murs des façades (superficie brute des planchers).

Pour les niveaux partiellement enterrés, la superficie plancher est calculée proportionnellement à la partie du niveau hors sol. Pour les planchers sous combles, il y a lieu de ne compter que la partie bénéficiant d'une hauteur libre de 2,20m.

Indice S

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

0.4 Garages

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

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

Par leur présence en sous-sol, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction. Ils doivent être recouverts d'une couche de terre arable de minimum 40cm d'épaisseur permettant la plantation d'arbustes et de pelouses.

0.5 Les établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes, situés dans une zone où ils ne sont pas autorisés par le présent plan, peuvent poursuivre leurs activités jusqu'à l'expiration du délai fixé dans l'autorisation reçue.

La prolongation de ce délai peut toutefois être accordée afin de permettre aux exploitants de transférer leurs installations dans un délai qui ne peut excéder 10 ans, à dater de l'entrée en vigueur du présent plan.

0.6 Publicité

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

Ne tombe pas sous cette interdiction, la pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, de tentes ou de stores installés sur les bâtiments à usage commercial ou artisanal, et qui se rapportent exclusivement à une activité exercée dans ces bâtiments et moyennant l'autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables sont :

- a) Les dispositifs publicitaires et enseignes indépendants des immeubles ne peuvent dépasser l'alignement ; leur surface est limitée à 0,25m² dans les zones de logement, à 0,50m² ailleurs.
- b) Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades, doivent :
 - être placés sur la partie inférieure des façades, comprise entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baie du premier étage ;
 - être placés à une distance minimum de 0,15m des axes mitoyens ;
 - avoir leur saillie par rapport à la façade ne dépassant pas 0,25m ;
 - avoir leur surface limitée à 0,25 m² dans les zones de logement et à 2m² dans les autres zones.
- c) Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades, doivent répondre aux conditions suivantes :
 - ils ne sont autorisés que dans les zones mixtes d'habitat et de commerce et les zones d'entreprise à caractère urbain, prévues au plan ;
 - ils ne peuvent se trouver à moins de 2,50m au-dessus du niveau du trottoir, ni dépasser la corniche ni le faîte ;
 - ils doivent être placés à une distance minimum de 0,30m des axes mitoyens et à minimum 2m les uns des autres ;
 - leur saillie maximum est de 1,20m par rapport à la façade (attache comprise) ;

- leur surface est limitée à 1,50m².

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 dépôts des matériaux sous les couronnes.

Les travaux de terrassements mécaniques devront se faire en dehors du périmètre des couronnes. 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 hautes tiges (càd. tout arbre dont le tronc mesure, à 1m de hauteur, 20cm de circonférence au moins et qui atteint au minimum 3,50m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

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

0.8 Démolition

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

0.9 Travaux de transformation

Les bâtiments existants, dont la destination ne correspond pas aux affectations prescrites par le présent plan particulier ou dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'implantation et au volume des constructions prescrites par ce plan, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation.

Ces travaux ne peuvent entraîner d'accroissement du volume bâti au-delà de 20% de volume bâti existant que dans les limites d'implantation et du volume des constructions prescrites par le plan. Toutefois, les bâtiments à usage de logements peuvent faire l'objet de travaux entraînant un accroissement de volume au-delà des limites prescrites par le plan. Dans ce cas, cet accroissement doit être nécessaire à l'amélioration des conditions de logements. Il est soumis aux mesures particulières de publicité.

La réunion de deux habitations situées dans deux bâtiments mitoyens n'est autorisée qu'à la condition que l'objet de la réunion des immeubles soit la réalisation d'un seul logement unifamilial.

0.10 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 demandes de publicité prévues par l'arrêté royal du 5.11.79, déterminant, pour la Région Bruxelloise, les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis de bâtir, de lotir et certificat d'urbanisme n°2 et créant, pour chacune des communes de la Région Bruxelloise, une commission de concertation en matière d'aménagement local, ou par toute autre réglementation modifiant ou remplaçant celui-ci.

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

0.11 Destination des zones

Le territoire couvert par le P.P.A. n° 10 bis comporte des zones constructibles, des zones ‘non-aedificandi’ et les voiries.

Les zones constructibles sont :

- 1.0 Zones d’habitat en ordre ouvert
- 2.0 Zone d’habitat en ordre continu
- 3.0 Zone d’habitat à prescriptions particulières
- 4.0 Zone mixte d’habitat et de commerce
- 5.0 Zone d’entreprise à caractère urbain

Les zones ‘non aedificandi’ sont divisées en :

- 6.0 Zones de recul
- 7.0 Zones de jardins
- 8.0 Zones d’espaces verts
- 9.0 Zones d’écran végétal et de protection d’arbres

Les voiries comportent :

Les voiries et circulation automobile, les cheminements piétonniers et les zones résidentielles.

1.0 Zone d’habitat en ordre ouvert

Zone I (rue Engeland n° 116 à 120)

1.1 Destination

Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations en ordre ouvert. Toute autre affectation y est interdite, excepté une activité professionnelle de l’occupant (p.ex. : une profession libérale) et à condition de ne pas dépasser 60m² de plancher par logement.

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

1.2 Densité

Deux logements maximum pour les terrains d’une surface inférieure à 8 ares. Un logement par 4 ares pour les terrains supérieurs à 8 ares

Il est autorisé maximum 3 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.

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 2,50m avec

$$L = \frac{H}{2}$$
 (L : 2,50m minimum – H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel su sol, au droit de la limite mitoyenne)
- Un recul arrière de la limite parcellaire de minimum :
.8m, sans étage

.12m, rez + 1 étage

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 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS = 20%)

Les constructions souterraines doivent observer un recul minimum de 2,50m par rapport aux limites parcellaires.

1.4 Gabarit

La hauteur maximum est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7,00m maximum.

Cette hauteur est mesurée du point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le périmètre du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7,00m en aucun point.

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

1.5 Toitures

D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants.

Cependant, à certains endroits, pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la Mansard ou des toitures plates peuvent être autorisées.

Toutefois, les constructions à front de voiries seront obligatoirement recouvertes d'une toiture à versants. L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30 à 45°. Les volumes sous toiture sont habitables sur un seul niveau et pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables.

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

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

1.6 Aspects et matériaux

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

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

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

Zone II

Voir prescriptions particulières art. 4.1.

Zone III

Voir prescriptions particulières art. 4.2.

2. Lotissements

Lorsqu'une demande de permis de lotir implique des actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots et/ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité.

Toute division d'un bien en deux ou plusieurs lots, dans le but d'y construire des habitations, est soumise au permis de lotir.

Le plan de lotissement 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 les raccordements aux bâtis déjà existants, etc...

La demande de lotir ne peut se limiter à reprendre telles quelles les prescriptions du P.P.A. 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 minimum de 1/200^e, doit renseigner : l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à un mètre du sol) et le diamètre de la projection de la couronne au sol ;

- un reportage photographique du terrain à lotir et de ses abords.

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

Plusieurs lots de fond peuvent avoir un accès unique de minimum 6 mètres de largeur.

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

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité et les câbles de la R.T.T. 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.

3 Zone d'habitat en ordre continu

3.1 Prescriptions générales – Zone A

3.1.1. Destination

Les constructions sont destinées principalement à un usage résidentiel, ceci n'excluant cependant pas qu'une partie en soit réservée à usage professionnel, sans toutefois entraîner des perturbations sonores ou des troubles pour le voisinage.

Les commerces sont interdits. Ne peut être autorisé qu'une activité professionnelle de l'occupant (p.ex. : profession libérale) et à condition de ne pas dépasser 20% de la surface brute du logement avec un maximum de 40m² de plancher.

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

3.1.2. Implantation

Les constructions sont édifiées en ordre continu à l'alignement ou au front de bâtisse en recul ; elles sont mitoyennes ou en about de groupe (3 façades).

Au cas où la zone constructible est en recul par rapport à l'alignement, le front de bâtisse est repris au plan.

Pour les immeubles, il peut être dérogé au front bâti tel qu'il est indiqué au plan. Les périmètres constructibles correspondent au périmètre des zones rouges au plan.

La profondeur maximum des constructions principales, est indiquée au plan en nombre de mètres.

La profondeur minimum des constructions principales, est égale à la profondeur maximum moins 3 mètres.

Les murs œillères ne dépassent pas 2m de hauteur et 3m de profondeur, sont autorisés à l'arrière des constructions et dans la prolongation du mur mitoyen entre deux bâtiments.

Toutefois, s'il existe déjà un décrochement entre les façades arrières au rez-jardin de deux maisons contiguës, le décrochement plus le mur œillère n'excédera pas 3m de profondeur.

Dans le cas où une zone d'annexe est précisée au plan, elle est autorisée sur une profondeur de 4m maximum à compter à partir de la limite maximum des constructions principales et uniquement sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin).

En cas de regroupement de parcelles, la largeur de la façade ne pourra dépasser 15m.

A l'interruption du front de bâtisse, et pour autant que le bon aménagement des lieux le permette, des volumes de liaison sont autorisés dans les zones latérales des constructions en about de groupe.

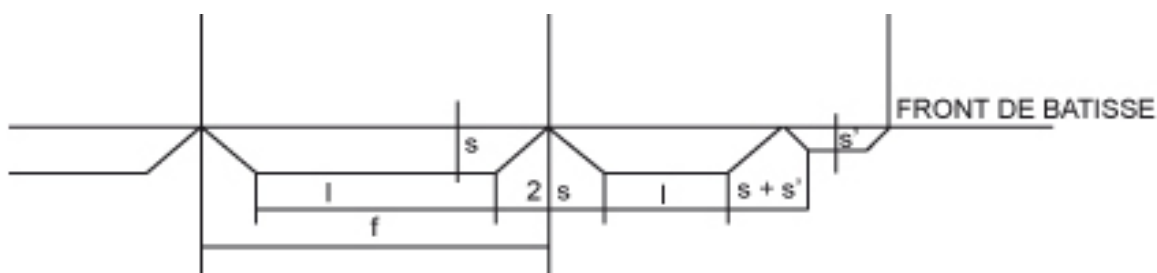
Dans cette zone de raccord, les constructions ne sont autorisées que sur un seul niveau et à destination principale de garage.

Les avant-corps dans la zone de recul, sont autorisés dans les limites suivantes et calculés à partir de l'alignement en recul :

- Saillie égale à 1/5 de la profondeur de la zone de recul avec un maximum de 1,20m.
- Toutes les saillies sont inscrites dans un gabarit déterminé par un plan vertical établi à la limite mitoyenne et faisant un angle de 45° avec celui de la façade. Par saillie, la largeur des avant-corps est limitée à 4m et la hauteur à 2 niveaux.

Horizontalement et verticalement, la largeur entre deux avant-corps est minimum 2 fois la saillie ;

- Les largeurs cumulées des saillies n'excèdent pas les 2/3 du développement total de la façade (fig. 1).



f = largeur façade

s = saillie = 1/5 de la profondeur de la zone de recul au max. 1,20m

l = largeur de la saillie = 4 m max par saillie cumul max 2/3 de f

En façade arrière, au-delà de la profondeur maximale et en zone latérale, aucune saillie n'est autorisée.

3.1.3 Gabarits

Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiqués au plan.

Cette indication informe du nombre de niveaux imposés. Seul, un niveau de moins peut être autorisé. La table de conversion suivante est d'application.

<u>Nombre de niveaux</u>	<u>Hauteur de façade maximum</u>
1	3,50
2	7,00
3	10,50
4	12,50

Le niveau du trottoir à l'alignement et dans l'axe de la façade, est pris comme niveau de référence pour déterminer cette hauteur.

Cette dernière est mesurée de ce point du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche.

Les parties de façades qui présentaient une inclinaison sur l'horizontal comprise entre 70 et 90°, interviennent dans le calcul de la hauteur.

La toiture à versants ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrira dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière.

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

3.1.4. Aspects et matériaux

Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peintes dans des tons clairs. Ceci est valable pour toute façade ou partie de façade latérale ou arrière qui serait visible des artères.

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

L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs. De même qu'on veillera à l'harmonisation des lignes principales avec les bâtiments voisins, à aligner le plus possible les faîtes de toiture et/ou niveaux des toitures-terrasses, les corniches et à accoler les conduits de cheminées.

A la demande de permis de bâtir, sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches. La composition architecturale des bâtiments nouveaux sera basée sur un jeu de pleins et de vides, en rapport avec le module des ouvertures et fermetures des façades avoisinantes et avec le rythme du parcellaire de l'îlot concerné.

3.1.5. Toitures

La toiture est obligatoirement à versants. La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants.

Les toitures des constructions formant un ensemble, seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture).

Les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de maximum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente.

3.2 Prescriptions particulières par zone

3.2.1 Zone B

- Les constructions sont édifiées en ordre continu au front de bâtisse constitué par la zone constructible.
- Les hauteurs maximales bâties définies au plan sont mesurées du point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le périmètre du bâtiment.
- Les avant-corps tels que décrits au point 3.1.2. sont autorisés sur le front de bâtisse dans la zone de jardin.

3.2.2. Zone C

- Les constructions sont édifiées en ordre continu à l'alignement.
- Les avant-corps tels que décrits au point 3.1.2. sont autorisés en façade avant dans la zone de voirie. Les avant-corps sont toutefois interdits sur la hauteur du premier niveau.

4. Zone d'habitat à prescriptions particulières

4.1. Zone II (angle Sud de la Chaussée St-Job et la rue Papenkasteel)

4.1.1 Destination

Les constructions sont destinées principalement à un usage résidentiel. Toute autre activité y est interdite excepté une activité professionnelle de l'occupant (p.ex : profession libérale) et à condition de ne pas dépasser 20% de la surface brute du logement avec un maximum de 40m² de plancher.

4.1.2 Objectif architectural

Cette zone d'affectation est construite des anciennes dépendances du Papenkasteel. Elle fait donc partie intégrante du site du château du Papenkasteel. Le réaménagement de ce patrimoine architectural doit se faire dans le respect de cet environnement. Il en résulte la nécessité de sauvegarder les qualités culturelles, historiques et esthétiques du site et des éléments qui le constituent.

4.1.3. Densité

Maximum 18 logements.

Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 1,2.

4.1.4. Implantation

Le périmètre constructible correspond au périmètre des zones rouges du plan.

Les saillies et avant-corps, en dehors du périmètre constructible, ne sont pas tolérés.

4.1.5. Gabarit

Les hauteurs maximales bâties correspondent aux hauteurs des gabarits existants avec une tolérance de 1 mètre en plus ou en moins.

La hauteur du volume constructible autorisée en extension du bâtiment principal et situé au Nord-Ouest du terrain sera plus petite ou égale au gabarit existant du bâtiment existant auquel il se rattache avec une tolérance de 1 mètre en plus ou en moins.

La toiture est obligatoirement à versants, elle ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrit dans un gabarit limité par des plans compris entre 30 et 50° à partir des fronts de bâtisse avant et arrière.

La demande de permis de bâtir indiquera de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs aveugles, raccorder la toiture et les corniches, joindre les cheminées...

L'implantation de constructions en sous-sol est autorisée. Les rampes d'accès extérieures aux garages en sous-sol, supérieure à 8% de pente, sont proscrites ; elles sont obligatoirement intégrées dans le volume du bâtiment.

4.1.6. Toitures

Les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Les toitures des constructions, formant un ensemble, sont parfaitement harmonisées entre elles (niveau corniches, pentes et matériaux de couverture).

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

Les lucarnes et châssis obliques sont autorisés à raison de 2 maximum par 5 mètres de développement de versant. Ils auront maximum 1,50m de large et l'espace entre les lucarnes ou châssis obliques ainsi que les limites latérales de la toiture est de minimum 1 mètre. Les terrasses sont proscrites.

4.1.7. Matériaux

Les façades sont en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peintes dans les tons clairs ; ceci pour toutes les façades.

L'utilisation des 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.

4.1.8. Jardin terrasse

La surface minérale ne pourra être supérieure à 40% de la surface totale des toitures en sous-sol.

4.1.9. Emplacements voitures

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et de leur affectation, il est exigé :

- Une place de stationnement en sous-sol par unité de logement.

4.1.10. Accès et parking

L'implantation de surfaces affectées aux accès, stationnements à ciel ouvert..., sera spécialement étudiée afin de préserver au maximum le caractère paysager du site (choix de niveaux, pentes, préservation de la végétation actuelle, surface de plantation, raccordements des accès internes avec les voiries existantes, cohérence des circulations...).

L'accès au parking en sous-sol est obligatoirement implanté au point bas du terrain le long de la ruelle située en contre-bas de la rue Papenkasteel.

4.1.11. Activité commerciale

Pour le bâtiment situé à l'angle de la Chaussée de St-Job et de la rue Papenkasteel et contrairement au point 4.1.1., le rez-de-chaussée peut être affecté à une activité de commerce ou de services, pour autant que cette activité soit diurne, non bruyante, non polluante... et fondamentalement compatible avec la fonction résidentielle avoisinante

L'affectation est strictement limitée au rez-de-chaussée. L'entièreté du rez-de-chaussée peut y être affectée jusqu'à concurrence de 350m² et pour autant que les accès aux étages réservés aux logements puissent être implantés. Aucun accès vers la façade arrière n'est autorisé. Aucun dépôt n'y est toléré, même temporairement. Les ventilations, prises d'air... ou autres nuisances pouvant

aller à l'encontre de la fonction principale résidentielle sont minimisées, voire interdites et en tout état de cause orientées vers les espaces publics plutôt que les intérieurs d'îlots.

4.1.12 Desserte locale

La voirie de desserte locale située à l'Est de la zone implantée en contrebas de la rue Papenkasteel doit être préservée dans ses caractéristiques actuelles. Son réaménagement éventuel mettra en œuvre des matériaux en harmonie avec le site ; le revêtement de la voie sera maintenu en pavés de pierre naturelle.

4.2 Zone III (rue Engeland n° 90 à 94)

4.2.1. Destination

Idem 4.1.1.

4.2.2. Objectif architectural

Maintien de la situation existante. Cependant, dans le cas de la reconstruction de cette zone, il serait souhaitable de rétablir une architecture et un gabarit plus adapté à l'échelle du quartier et des habitations avoisinantes.

4.2.3. Densité

Maximum 32 logements

Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 1,8.

4.2.4. Implantation

Idem 4.1.4

4.2.5. Gabarit

Idem 4.1.5 à l'exception de la hauteur maximale autorisée qui correspond à la hauteur des gabarits existants.

4.2.6. Toitures

Idem 4.1.6. à l'exception des terrasses en toitures qui sont autorisées.

4.2.7. Matériaux

Idem 4.1.7.

4.2.8. Jardin terrasse

Idem 4.1.8.

4.2.9. Emplacement voitures

4.2.10. Idem 4.1.9. à l'exception de la prescription pour les emplacements en rapport avec l'affectation HORECA qui n'est pas reprise pour cette zone.

4.2.11. Accès et parking.

Idem 4.1.10. l'accès aux parkings en sous-sol est implanté au point bas du terrain côté Engeland.

5. Zone mixte d'habitat et de commerce

5.1. Zone 1 (angle rue du Château d'Or / chaussée d'Alseberg)

5.1.1. Destination

Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation.

L'affectation mixte est limitée strictement au rez-de-chaussée, les niveaux supérieurs étant exclusivement réservés à l'habitation. L'entièreté du rez-de-chaussée peut être occupée par les commerces, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés aux logements.

Sont exclus, les commerces de gros, les dépôts, les vents de carburant, les garages ou ateliers de mécanique et les établissements tels que clubs privés, boîtes de nuit, dancings et discothèques, de nature à perturber la tranquillité du voisinage.

5.1.2. Objet architectural

A l'échelle du carrefour, les volumes construits s'implantent en limite de celui-ci et renforcent dans la même idée l'identité du lieu. L'aménagement de la zone de voirie, intègre cette même philosophie en harmonie avec les abords des bâtiments. Le soin apporté au traitement des façades se fait sur toutes les façades tant avant, latérale qu'arrière.

5.1.3. Densité

Maximum 15 logements.

5.1.4. Implantation

Le périmètre constructible correspond au périmètre des zones rouges du plan.

Les avant-corps sont autorisés dans les limites suivantes et calculées à partir des limites de la surface d'affectation reprise au plan.

- Aucune saillie ne dépassera 0,80 mètre maximum de profondeur.
- Toutes les saillies sont inscrites dans un gabarit déterminé par un plan vertical établi à la limite mitoyenne et faisant un angle de 45° avec celui de la façade. Par saillie, la largeur des avant-corps est limitée à 4m et la hauteur à 2 niveaux. Horizontalement et verticalement, la largeur entre deux avant-corps est minimum 2 fois la saillie.
- Les largeurs cumulées des saillies n'excèdent pas les 2/3 du développement total de la façade.

Les saillies ne sont autorisées que sur les façades à rue.

Dans le cas où une zone d'annexe est précisée au plan, la construction du volume bâti est autorisée sur un seul niveau et sur une profondeur maximum de quatre (4) mètres à compter à partir de la limite maximum des constructions principales.

Les murs œillères ne dépassant pas 2m de hauteur et 4m de profondeur, sont autorisés à l'arrière des constructions et dans la prolongation du mur mitoyen entre deux bâtiments.

Au cas où un parking en sous-sol était aménagé, la rampe d'accès sera obligatoirement à intégrer dans le bâtiment plutôt qu'à l'extérieur, les rampes à ciel ouvert sont proscrites.

5.1.5. Gabarits

Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiqués au plan.

Cette indication informe du nombre de niveaux imposés. Seul, un niveau de moins peut être autorisé. La table de conversion suivante est d'application.

<u>Nombre de niveaux</u>	<u>Hauteur de façade maximum</u>
2	7,00
3	10,50
4	12,50

Le niveau du trottoir à l'alignement et dans l'axe de la façade est pris comme niveau de référence pour déterminer cette hauteur. Cette dernière est mesurée de ce point du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche.

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

La toiture à versants ou l'étage en recul ne peuvent comprendre qu'un seul niveau et s'inscriront dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisses avant et arrière.

5.1.6. Toitures

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

Les toitures des constructions, formant un ensemble, seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture).

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

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

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

5.1.7. Aspects et matériaux

Les façades sont en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peintes dans les tons clairs ; ceci pour toutes les façades.

L'utilisation des 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.

5.1.8. Annexe

La zone arrière peut être construite sur un seul niveau correspondant au niveau rez-de-chaussée des bâtiments situés à front de rue. Ce volume constructible complémentaire peut être affecté aux

activités de commerce ou à toute autre activité pour autant qu'elle ne compromette pas l'activité principale de la zone.

Pour le bon aménagement des lieux, la toiture de ce niveau sera traitée en jardin sur terrasse. La conception technique de l'ouvrage permettra la mise en place de minimum 50cm de terre arable et la plantation minimum de plantes arbustives de basse et moyenne hauteurs.

La différence de niveau donnée en limite de la zone constructible et de la zone de jardin intérieur à l'îlot sera étudiée de manière paysagère. On évitera une rupture franche dans le traitement des différences de niveaux.

5.2. Zone 2 (rue Engeland n°40)

5.2.1. Destination

Idem 5.1.1. Sauf que la fonction commerciale peut occuper 2/5 maximum de la surface plancher. La partie commerciale n'a pas de localisation imposée dans le bâtiment.

5.2.2. Objectif architectural

L'aménagement de cette zone doit se faire dans le respect de la typologie des bâtiments situés rue Engeland. La fonction commerciale autorisée est aménagée dans le respect le plus strict des logements situés dans les niveaux supérieurs.

La zone de recul peut être aménagée de manière 'douce' permettant par exemple l'implantation de parkings avec de l'espace réservé à la plantation de hautes tiges et d'arbustes ou de haies basses.

5.2.3. Densité

Maximum 4 logements.

5.2.4. Implantation

Idem 5.1.4.

Les avant-corps sont seuls autorisés dans la zone de recul en façade avant.

Toute construction d'annexe est proscrite.

5.2.5. Gabarit (Idem 5.1.5)

5.2.6. Toitures (Idem 5.1.6.)

5.2.7. Aspect et matériaux

Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peintes dans des tons clairs. Ceci est valable pour toute façade ou partie de façade latérale ou arrière qui serait visible des artères.

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

L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs.

De même qu'on veillera à l'harmonisation des lignes principales avec les bâtiments voisins, à aligner le plus possible les faîtes de toiture et/ou niveaux des toitures-terrasses, les corniches et à accoler les conduits de cheminées.

A la demande de permis de bâtir, sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches. La composition architecturale des bâtiments nouveaux sera basée sur un jeu de pleins et de vides, en rapport avec le module des ouvertures et fermetures des façades avoisinantes et avec le rythme du parcellaire de l'îlot concerné.

5.3. Zone 3 (angle chaussée St-Job / chaussée d'Alseberg)

5.3.1. Destination

Idem 5.2.1.

5.3.2. Objectif architectural

L'aménagement de cette zone doit se faire dans le respect de la typologie des bâtiments situés le long de la chaussée d'Alseberg. Le traitement de la façade latérale tout comme la façade avant fera l'objet d'un soin particulier.

5.3.3. Densité

Maximum 2 logements.

5.3.4. Implantation

Idem 5.1.4. Les saillies ne sont autorisées qu'en façade avant et sur la façade latérale donnant sur la chaussée de St-Job.

5.3.5. Gabarits

Idem 5.1.5.

5.3.6. Toitures

Idem 5.1.6.

5.3.7. Matériaux

Idem 5.1.7.

5.4. Zone 4 (angle chaussée de St-Job / rue Papenkasteel)

5.4.1. Destination

Idem 5.1.1.

5.4.2. Objectif architectural

Cette zone d'affectation est située en regard des anciennes dépendances du Papenkasteel ; elle fait en quelque sorte partie du périmètre sensible du site du château du Papenkasteel et de son environnement culturel, historique et esthétique. L'implantation, les gabarits et la typologie des constructions autorisées intégreront ces critères dans le respect d'un environnement où les espaces verts participent à l'aménagement.

5.4.3. Densité

Maximum 6 logements

5.4.4. Implantation

Idem 5.1.4.

Aucune zone d'annexe n'est reprise à l'arrière des constructions.

5.4.5. Gabarits

Idem 5.1.5.

5.4.6 Toitures
Idem 5.1.6.

5.4.6. Aspects et matériaux
Idem 5.1.7.

6. Zone d'entreprise à caractère urbain

6.1. Destination

Cette zone est destinée à la réalisation d'immeubles destinés à l'implantation d'entreprises à caractère urbain, avec les restrictions générales suivantes :

- La nature des activités doit être compatible avec les zones résidentielles proches ; l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la commission de concertation compétente ;
- Les activités sont traitées dans la mesure du possible en bâtiments fermés ;
- Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations doivent s'adapter au cadre urbain et être compatibles avec le voisinage.
- Les bâtiments ayant un caractère sommaire (baraque,...) sont formellement interdits en dehors de la période de construction du projet de l'acquéreur.

Les fonctions secondaires suivantes y sont autorisées pour autant qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale :

- a) Les dépôts annexes aux entreprises ; jusqu'à concurrence de 50% de la superficie plancher maximum autorisée ;
- b) Accessoirement aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la protection ou la surveillance des bâtiments et installations, les logements seront autorisés moyennant mesures particulières de publicité.

L'augmentation des superficies visées en a) ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte aux fonctions principales et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

D'autre part et en dérogation avec les prescriptions reprises ci-dessus, cette zone ou partie de cette zone peut également être affectée à l'aménagement d'un dépôt communal destiné à l'entreposage de matériaux de voirie et de construction ainsi que de véhicules utilitaires.

Cependant, cette destination ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où aucun autre site plus approprié ne peut y être affecté au sein de la commune et dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte aux activités existantes ou projetées répondant aux destinations principales de la zone et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

L'affectation de cette zone en dépôt communal répond en tout état de cause aux prescriptions reprises ci-dessus, à l'exception des points 6.7. où le nombre de places de stationnement à aménager sera au moins égal à la moitié du nombre de personnes affectées au dépôt, et 6.8.3. où la limite de parcelle avec le domaine public sera obligatoirement matérialisée par un muret bas de

0.50 mètre de hauteur hors-sol et surmonté d'une grille de 1,50 mètre, le nombre d'accès carrossables restant limité à deux maximum.

6.2. Densité

Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 1.

6.3. Implantation

Le taux d'emprise au sol des bâtiments n'excèdera pas 50% de la surface totale du lot. L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par un recul de l'alignement de 3 mètres minimum et un recul de 8m minimum par rapport à la limite de zone située au nord-ouest et limitrophe avec la zone d'espace vert. L'implantation doit privilégier la construction d'un front bâti ; on cherchera à marquer nettement les alignements par un nu de façade. L'implantation de constructions, les unes par rapport aux autres, respecte une distance minimum de 6 mètres avec $L = H / 2$ ($L = 6$ mètres minimum, $H =$ hauteur sous corniches par rapport au niveau naturel du sol).

6.4. Gabarit

La hauteur maximum autorisée, mesurée au bord supérieur de la corniche et sur le périmètre du bâtiment, ne pourra excéder 12 mètres. Les parties de bâtiment qui présentent en façade une inclinaison sur l'horizontal comprise entre 70° et 90° , interviennent dans le calcul de la hauteur.

6.5. Toitures

D'une manière générale, les toitures sont plates (toiture-terrasse). S'il y a une pente, elle devra être dissimulée par un acrotère.

6.6. Matériaux

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

6.7. Emplacements voitures

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et de leur affectation, il est exigé l'aménagement dans l'emprise de la parcelle d'une place de stationnement par 75m^2 de surface plancher. En aucun cas, les places banalisées à l'extérieur des parcelles ne peuvent entrer en ligne de compte.

6.8. Aménagement des espaces extérieurs

6.8.1. Normes

La surface minimum réservée aux espaces verts correspond obligatoirement à un minimum de 15% de la surface totale de la parcelle concernée. Par espaces verts, on comprendra surface gazonnée et plantée, en pleine terre sans ouvrages souterrains. Les aires de stationnement sont obligatoirement plantées sur base minimale d'un arbre pour quatre emplacements de voitures.

6.8.2. Plan d'aménagement

Un plan des espaces extérieurs accompagnera le dossier de permis de bâtir. Ce plan renseignera entre autres :

- le nivellement du terrain et celui du projet ;
- les définitions des surfaces (places de parking, accès, plantations, autres de manœuvre,...) et les matériaux de sol ;
- l'emplacement des poubelles, conteneurs,... ;
- les plantations (essences, forces, densité,...) ;

- le traitement des limites parcellaires ;
- une fiche descriptive de l'ensemble des éléments repris ci-dessus.

6.8.3. Traitement des limites de parcelle

La limite de parcelle avec le domaine public est matérialisée :

- soit par un muret bas de 0,50 mètres de hauteur hors sol et surmonté d'une grille de 1,50 mètre. Le parement du muret est en briques et couvert d'une dalle de pierre bleue. Les grilles sont faites de barreaux métalliques montants et parallèles.
- soit par une haie régulière basse. (hauteur comprise entre 80 cm et 120 cm) à feuillage persistant type If, Ligustrum...

Le traitement des limites entre parcelles situées dans la zone de recul seront similaires à celles reprises ci-dessus.

Les traitements des limites de parcelle situées à l'intérieur de la zone d'affectation sont libres. Les accès carrossables aux parcelles seront limités tant que possible de manière à maintenir la continuité du grillage, la largeur des accès étant limitée au stricte minimum nécessaire.

7. Zone de voiries

Tous les actes et travaux, hormis ceux exonérés du permis de bâtir, relatifs à la réalisation des aménagements en zone de voiries sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'A.R. du 5.11.79 ou par toute autre réglementation modifiant ou remplaçant celui-ci et à l'avis de la Commission de Concertation. Ils doivent être dûment motivés par l'autorité qui délivre le permis. Ils ne peuvent compromettre la viabilité des fonctions localisées dans les zones limitrophes.

Le PPA n°10 bis abroge et remplace, par l'alignement repris au plan de destination, les plans d'alignement suivants :

- Chaussée de St-Job = A.R. 20.08.1934
- Angle Chaussée d'Alsemberg – Rue du Château d'Or = A.R. 20.08.1934
- Rue du Château d'Or = A.R. 12.07.1923

7.1. Zones des voiries ordinaires

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

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

7.2. Prescriptions particulières par zone

7.2.1. Zone V1

Carrefour Chaussée d'Alsemberg – Rue du Château d'Or – Chaussée de Drogenbos et dur du Bourdon (zone V1).

Ce carrefour à cinq branches mérite une meilleure organisation de ses limites bien que son emprise se trouve très réduite dans les limites du P.P.A n° 10 bis. On trouvera en annexe une esquisse d'aménagement possible de ce carrefour.

Les principes d'intention de l'esquisse se résument comme suit :

- donner une délimitation spatiale physique lisible
- affirmer le côté urbain du site par son réaménagement sous la forme d'une place accompagnée d'un mobilier urbain qui influencera une conduite urbaine.
- Le carrefour doit exister par les éléments qui le constituent et l'accompagnent.

7.2.2. Zone V2

Carrefour Chaussée de St-Job – Rue Engeland – Rue du Château d'Or – Rue du Roseau.

Dans le même esprit de ce qu'il y a été dit au point 7.2.1., ce carrefour doit trouver son identité dans l'environnement qui l'entoure. Une solution a été avancée. Elle se recentre par rapport aux piliers du pont de chemin de fer et maintient l'axe de circulation Rue Engeland – Rue du Château d'Or comme axe prioritaire.

8. Zone de recul

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

L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garages et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 2/5 de la superficie totale de la zone.

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

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

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

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

9. Zones de jardins

Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affectée au jardin d'agrément ou potager.

Elles sont libres de toutes constructions à l'exception des terrasses, abris, piscines, 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 hauteur de corniche de 2 mètres maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2 mètres minimum des limites parcellaires.

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'îlots.

Les garages souterrains sous une surface affectée en zone de jardin, ne peuvent s'étendre à plus de 6 mètres au-delà des façades de la bâtisse, tout en restant à plus de 2,50 mètres de limites du terrain.

Leur aération doit se faire par le bâtiment principal.

Par leur présence en sous-sol, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction et ils doivent être recouverts d'une couche de terre de 50 cm permettant la plantation d'arbustes et de pelouses.

Le permis de bâtir est subordonné au maintien et à la création de plantations et de jardins correspondant à l'importance de l'ensemble à construire. Un plan paysager sera joint à la demande de permis de bâtir (échelle minimum : 1/100^e).

Ce plan doit renseigner :

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

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

10. Zone d'espaces verts

10.1. Prescriptions générales

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 remplir leur rôle social.

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

Interdiction sauf autorisation préalable :

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

10.2 Objectif d'aménagement particulier à certaines zones

10.2.1. Lit du Geleystsbeek (zone E1)

Cette zone a été maintenue au plan en espace vert afin de permettre le réaménagement du lit du ruisseau du Geleystsbeek qui y coulait autrefois. L'implantation exacte de son lit sera définie au concept d'aménagement. Le traitement est à dominante d'espaces verts. La végétation existante sera mise en valeur et intégrée aux aménagements planifiés. Une promenade reliera la rue du Château d'Or à la Chaussée d'Alseberg.

L'aménagement devra prévoir d'autre part la possibilité d'établir des accès et une circulation piétonne le long des logements situés au Sud-Ouest de la zone.

10.2.2. Zone tampon (zone E2)

Cette zone permettra l'aménagement d'une zone intermédiaire ou zone tampon entre la zone de logement située le long de la Chaussée d'Alseberg et la zone d'entreprise à caractère urbain. Elle participera d'autre part au réseau des espaces verts du quartier. La définition de son aménagement fera partie intégrante du concept de la zone E1.

10.2.3. Square (zone E3)

Cette zone est actuellement aménagée d'espaces verts. Sa fonction est maintenue et tout acte ou travaux préserveront son caractère et sa destination locale.

10.2.4. Double alignement d'arbres (zone E4)

L'aménagement de cette zone permettra de marquer l'entrée de la chaussée de St-Job par un aménagement à forte identité et 'très vert'.

On y trouvera par exemple un double alignement d'arbres formant parallèlement à la route une 'allée verte' ou un mail.

Il serait souhaitable que le bosquet situé actuellement à l'angle de la rue Engeland et de la chaussée de St-Job soit intégré à cet aménagement.

10.2.5. Propriété du Papenkasteel (zone E5)

Le maintien, la protection et la régénération de la végétation sont éminents tenant compte du fait que cette zone fait partie intégrante du patrimoine architectural, esthétique et culturel du Château du Papenkasteel.

10.2.6. Talus de chemin de fer (zone E6)

Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer ainsi qu'à leurs compléments visuels.

Tout acte ou travail doit être soumis aux mesures particulières de publicité dont il est question à l'art 0.10 du présent document.

Toutefois, la modification de ces zones est subordonnée :

- au bon aménagement des lieux ;
- au maintien et à la régénération de la végétation existante ;
- au maintien d'un écran sonore et visuel ;
- au respect des normes de sécurité «élémentaire en matière de circulation à grande vitesse, tant pour les non-usagers que pour les usagers ;
- au respect des activités des zones limitrophes pour lesquelles la nature de la modification doit être compatible.

10.2.7. Espace semi-naturel (zone E7)

L'affectation de cette zone est consacrée à la sauvegarde, préservation et régénération du milieu par une gestion équilibrée des éléments constituant l'écosystème en place. L'ouverture du site et son accès au public sont autorisés dans un but didactique et de gestion. Tous actes ou travaux ne nuisent en aucun cas à l'intérêt scientifique et pédagogique du site et sont subordonnés aux interdictions suivantes :

1° D'effectuer tous travaux de terrassements, constructions, sondages, creusement de puits et, en général, tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation ;

2° De modifier d'aucune façon l'écoulement des eaux du site et de déverser dans les cours d'eau ou dans le sous-sol aucune substance de nature à altérer la pureté des eaux et par là, influence la composition de la faune et de la flore ;

3° De poursuivre, chasser, capturer ou troubler de façon quelconque toutes espèces d'animaux sauvages ;

4° De prendre ou de détruire les œufs et les nids ;

5° De détruite, de déplanter ou d'endommager les arbres et les plantes ;

6° D'abandonner ou de jeter des objets, déchets, décombres ou détritiques quelconques...

11. Indications supplémentaires en surimpression

Les prescriptions des zones ci-après s'ajoutent aux prescriptions des zones auxquelles elles se superposent.

11.1. Zone d'écran végétal et de protection d'arbres

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

Cette zone est à considérer comme 'non aedificandi', sauf prescription particulière indiquée au plan. En raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité.

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

Les plantations participent à l'aménagement paysager du site. Par écran végétal, on entend la plantation d'arbres à haute tige (15m et plus) garnie de sous-bois.

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.

11.2. Alignement d'arbres

Le plan renseigne en certaines zones, l'implantation d'un alignement d'arbres qui, le long de la chaussée de St-Job, pourrait être double. D'un point de vue urbanistique et esthétique, cette prescription devrait être imposée à toute planification d'aménagement ultérieur.

Par alignement, on entend la plantation d'un arbre haute tige de moyenne grandeur (type tilleul, platane,...) implantés dans la ligne, à une entre distance de 7 à 13 mètres maximum.

Les fosses de plantation sont de 4m³ minimum. Le pied des arbres est protégé par une grille ou des plantations, ou équivalent.

11.3. Le Geleytsbeek

Le fond du thalweg, traversant la zone du PPA, est occupé par le Geleytbeek. Tout acte éventuel de curage, de réaménagement du lit ne peut aller à l'encontre de l'équilibre naturel du cours d'eau tout comme celui du milieu biotique et abiotique qu'il traverse. Les actes et travaux suivants sont de toute évidence proscrits : rectification des berges, canalisation souterraine de l'eau, création de digues à l'aide de matériaux imperméables.

On veillera à ce que les eaux de Geleytsbeek actuellement canalisées sous le pont de chemin de fer et jetées à l'égout à hauteur de la rue du Château d'Or, soient reprises afin d'être remises dans le lot du Geleytsbeek et mises à profit dans le cadre d'un aménagement des zones situées en aval (voir entre autres article 10.20.1).

Toute source de pollution pouvant nuire à la qualité de l'eau traversant le site et à son écoulement doit être obligatoirement évitée, ceci même et surtout pour toutes les eaux des bassins versants situés en amont du site, dans et en dehors du plan particulier d'aménagement concerné.

A cet effet, l'autorité communale effectuera un contrôle régulier de la qualité de l'eau afin de permettre la détection rapide de toutes formes de pollution.

D'autre part, elle veillera à faire respecter le bon écoulement des eaux dans les zones en amont du ruisseau.

11.4. Garages enterrés

Cette zone unique au plan peut être maintenue dans sa forme existante. Tout acte de réaménagement de cette zone respecte toutefois les caractéristiques de la fonction principale de la zone. Les toitures sont aménagées de jardins-terrasses gardant une proportion minimum de 3/5 d'espaces verts et maximum 2/5 en minéral.

A l'exception de l'accès aux garages, tous les autres murs sont enterrés.

11.5. Dépôt communal

Cette zone est actuellement occupée par l'Administration communale d'Uccle et affectée au dépôt de matériel pour l'entretien des voiries.

Cette occupation des lieux n'est pas compromise par le PPA. Elle sera maintenue aussi longtemps que le Conseil Communal n'en dispose pas autrement.

Les bâtiments existants, dont la destination ne correspond pas aux affectations prescrites par le présent plan particulier ou dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'implantation et aux volumes de constructions prescrits au plan, peuvent faire l'objet de travaux de transformation pour autant qu'ils soient soumis préalablement à des mesures particulières de publicité.

En cas de désaffectation du dépôt communal, cette zone sera affectée au logement dans les conditions de gabarit et implantation reprises au plan particulier. Les constructions respecteront le rythme parcellaire du quartier.

