

REGION DE BRUXELLES - CAPITALE

COMMUNE D'UCCLE

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

N ° 50

**QUARTIER
"HAMOIR-OBSERVATOIRE"**

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Gezien om te worden gevoegd bij
het besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering
van 27.05.99

Vu pour être annexé
du Gouvernement
de Bruxelles-Capitale
du 27.05.99

Voor eensluidend afschrift
Certifié conforme

M.J. Heyvaert

M.J. HEYVAERT
Conseiller adjoint - Chef de Service
Adjunct Adviseur - Hoofd van Dienst

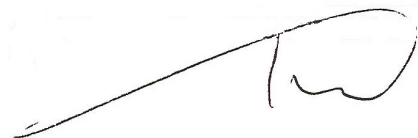
SERVICE – DIENST	URBANISME	P.P.A	PAGES	DOCUMENT
WILLI LATEIR ARCHITECTE – URBANISTE ARCHITECTE COMMUNAL		50		

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

W. LATEUR
Arch-urb

VU ET ADOPE PROVISOIREMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN SEANCE DU
25/06/1998

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



Frieda THEYS



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 07/09/1998

JUSQU' AU 08/10/1998

UCCLE LE 20/10/1998

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



Frieda THEYS



LE PRESIDENT



ANDRE DERIDDER

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION DE CONCERTATION LE 02/12/1998

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN
SEANCE DU 21/01/1999

PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



.Frieda THEYS



LE PRESIDENT



ANDRE DERIDDER

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE
BRUXELLES – CAPITALE DU

P.P.A.S N° 50

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

0.0. DISPOSITIONS GENERALES

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PPAS n° 50, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction 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 contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives sont d'application.

Les prescriptions des règlements régionaux et communaux d'urbanisme en vigueur, ne sont d'application que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires du présent plan.

0.2. Evacuation des eaux usées

0.2.1. Voirie équipée d'égout public

Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public. Dans le cas où le relief du terrain ou le projet présenté empêchent une évacuation des eaux par gravité, l'usage de pompes s'impose. Le diamètre du raccordement à l'égout public aura maximum 20 cm. Des dérogations ne seront accordées que par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

0.2.2. Voirie pas encore équipée d'égout public

L'évacuation des eaux usées domestiques se fera dans des fosses à vidanger, soit par déversement dans le sol, après épuration individuelle. L'évacuation des eaux usées par puits perdus est interdite.

Les fosses à vidanger sont positionnées sur la parcelle de manière à permettre le raccordement ultérieur à l'égout qui serait construit dans l'espace public.

Le déversement dans le sol, après épuration individuelle, se fait dans les conditions suivantes :

1. la qualité des eaux rejetées est conforme aux directives de la CIBE pour le bassin de captage et les zones de protection;
2. le rejet se fait par l'intermédiaire de drains dispersants;
3. les installations d'épuration individuelle et les drains sont positionnés sur la parcelle de manière à permettre le raccordement ultérieur à l'égout qui serait construit dans l'espace public.

Le raccordement à l'égout public est obligatoire dans l'année qui suit la pose de celui-ci.

0.3. Evacuation des eaux superficielles (eaux de pluie)

0.3.1. Voirie équipée d'égout public

Si l'occupation au sol de l'immeuble, y compris les revêtements imperméables (terrasses, parkings,...) ne dépasse pas 300m² les eaux pluviales peuvent être évacuées soit vers l'égout public, soit vers des citernes d'eau de pluie, soit vers des puits perdus (si la nature du sol le permet).

Si l'occupation au sol dépasse 300m² les eaux pluviales seront évacuées soit vers des puits perdus (si la nature du sol le permet), soit vers l'égout public par l'intermédiaire d'un bassin d'orage dont le volume utile est calculé à raison de 16,2 litres par m² de surface perméable.

Toute évacuation des eaux vers le filet d'eau de la voirie est interdite, l'utilisation de gargouille est donc proscrite.

0.3.2. Voirie pas encore équipée d'égout public

Si l'occupation au sol de l'immeuble, y compris les revêtements imperméables (terrasses, parkings,...) ne dépasse pas 300m², les eaux pluviales peuvent être évacuées soit vers des citernes d'eau de pluie, soit vers des puits perdus (si la nature du sol le permet), soit vers la voirie publique.

Si l'évacuation des eaux vers la voirie publique est choisie, cette solution provisoire se fera vers une ou plusieurs gargouilles en fonte à placer dans le trottoir. Lorsque l'égout public sera construit, cette solution provisoire est à supprimer.

Si l'occupation au sol de l'immeuble, y compris le revêtement imperméable dépasse 300m² et que les eaux sont évacuées vers la rue, un bassin de retenue est obligatoire (calculé comme au 0.3.1. ci-dessus et utilisé provisoirement comme citerne d'eau de pluie).

Remarques :

En outre, que ce soit pour les eaux usées domestiques normales ou pour les autres eaux usées, le règlement général de l'autorité supérieure relatif aux déversements des eaux usées est d'application (notamment l'arrêté royal en la matière, paru au Moniteur Belge du 29 septembre 1976, avec modifications ultérieures éventuelles).

0.4. Rapport plancher/sol net (P/S)

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

Indice P

Désignation des planchers dont il convient d'intégrer les superficies dans P. Le meilleur indice est celui qui se réfère à la totalité des planchers qui sont enclos dans tous les volumes pouvant être fermés et qui se rapportent à des locaux qui ne sont pas sous le niveau du sol.

Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs de façades.

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

Indice S

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

0.5. Garages

Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement.

Les places de parcage sont aménagées sur la parcelle à bâtir et de préférence incorporées dans les immeubles à construire.

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

La zone surchargée d'un indice (G) au plan de destination est une zone où des garages souterrains peuvent être autorisés. 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 permettant la plantation d'arbustes et de pelouses.

Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisés 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.

On s'efforcera pour que les parkings débouchent sur la voie publique par une issue commune.

Les parkings en plein air ne peuvent être autorisés qu'à condition que des plantations soient réalisées à leur périphérie afin de dissimuler les véhicules.

Les revêtements de sol seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte.

- 0.6. Les établissements soumis à permis d'environnement, 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 à un autre emplacement dans un délai qui ne peut excéder 10 ans à dater de l'entrée en vigueur du présent plan.

0.7. Publicité

Les dispositions suivantes seront abrogées dès l'entrée en vigueur d'un règlement régional et/ou communal d'urbanisme spécifique.

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 (2m² pour les équipements d'intérêt collectif);
- 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 baies 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 0,25 mètre;

- avoir leur surface limitée à 0,25m² dans les zones de logement et à 2m dans les autres zones.

- b) Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades, doivent répondre aux conditions suivantes :
- ils ne sont autorisés que dans les zones de commerces, d'artisanats et horeca, 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 (attaches comprises);
 - leur surface est limitée à 1,50m².

- 0.8. 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 un mètre du sol, 20cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une essence indigène à haute tige.

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

- 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 mesures de publicité prévues aux articles 113 et 114 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Toute demande de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de certificat d'urbanisme se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier) est soumise à l'avis préalable de la Commission, ainsi qu'aux mesures particulières de publicité.

- 0.11. Destinations des zones
Le territoire couvert par le PPAS n°50 comporte des zones constructibles, des zones 'non aedificandi' et des voiries.

Les zones constructibles sont

- 1.0. zone d'habitat en ordre ouvert (principal)
- 2.0. zone d'habitat en ordre ouvert (secondaire)
- 3.0. zone d'habitat en ordre ouvert (accessoire)
- 4.0. zone d'habitat en ordre continu
- 5.0. zone d'habitat avec front commercial
- 6.0. lotissements
- 7.0. zone d'entreprises
- 8.0. zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
- 9.0. immeubles à logements multiples
- 10.0. immeuble de bureau

Les zones non-aedificandi

- 11.0. zones de recul
- 12.0. zones de jardins
- 13.0. zones de protection d'arbres
- 14.0. Les voiries comportent :
Des voiries ordinaires et des voiries piétonnes

1.0. ZONE D'HABITAT EN ORDRE OUVERT (PRINCIPALE)

est la zone normale de construction avec accès direct à la voirie et dans laquelle une des façades de l'immeuble est implantée en recul de l'alignement à la rue.

1.1. Destination

Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations en ordre ouvert dans la verdure et dont la densité moyenne ne dépasse pas 33 logements à l'hectare.

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 (cfr art. 0.10.).

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

1.2. Densité

Pour les constructions à front de voirie :

- un (1) logement par 3 ares de terrain;
- il est autorisé maximum cinq (5) logements par volume construit du type villa à appartements (copropriété en structure verticale) ou par unité de logements individuels groupés et formant un ensemble architectural (copropriété en structure horizontale);
- le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,50.

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 3 m avec $L = \frac{H}{2}$

(L = 3m minimum – H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne. Dans le cas où la façade est surmontée d'un pignon, la hauteur H se

calculé de la façon suivante : la hauteur sous corniche la plus élevée de la façade avant ou arrière plus la moitié de la hauteur du pignon – $H + \frac{1}{2} h$ pignon).

Aucune saillie n'est autorisée dans la zone latérale de 3m.

- un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m avec $L = 2 H$ (L : 8m minimum – H = hauteur sous 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 :

- hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS = 20%);
- en sous-sol à 1/4 de la superficie nette de la parcelle (OSS = 25%).

Pour les constructions souterraines, un recul des limites parcellaires de minimum 2,50 doit être observé.

1.4. Gabarit

La hauteur maximale est de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit trois (3) niveaux ou une hauteur de 10,50m 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 10,50m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol.

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 Mansart).

1.5. Toitures

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

Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin.

L'inclinaison du plan des toitures à versants, peut varier de 30° à 50°.

Les volumes sous toiture ne peuvent contenir qu'un seul niveau et pour le bon aménagement des combles habitables, des lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables.

Les lucarnes sont autorisées pour autant que leur largeur additionnée ne soit pas supérieure à 2/3 de la largeur de la façade correspondante et que l'espace entre les lucarnes ainsi qu'à la limite latérale de la toiture, est 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.

1.7. Constructions mitoyennes

Pour les constructions jumelées existantes ou à accoler à un pignon mitoyen en attente, les prescriptions des articles 1.1. à 1.6. sont d'application, excepté la prescription concernant le rapport plancher/sol maximum de l'art. 1.2. et les dispositions concernant l'occupation du sol de l'art. 1.3. 'Implantation'. Cet article est complété par : le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m et la zone d'annexe à 3m.

Toutefois, le décrochement entre les façades arrière des maisons contiguës, n'excèdera pas 3m de profondeur.

Pour le bon aménagement des lieux, des volumes de liaison peuvent être autorisés dans les zones latérales des villas jumelées ou d'about de groupe. Dans cette zone de raccord, les constructions ne sont admissibles que sur un seul niveau et à destination principale de garage.

Les dispositions de l'article 1.4 'Gabarit' et 1.5 'Toitures', restent d'application en ce qui concerne le gabarit maximum.

Cependant les constructions contiguës se raccorderont exactement sur un même profil mitoyen commun, tant pour les corniches que pour les toitures et les cheminées, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan.

2.0 ZONE D'HABITAT EN ORDRE OUVERT (SECONDAIRE)

est la seconde zone de constructions sur lots de fond à l'intérieur de l'îlot ou implantées au-delà de 40m de l'alignement à rue.

2.1. Destination

Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations en ordre ouvert dans la verdure et dont la densité moyenne ne dépasse pas 20 logements à l'hectare. Toute autre affectation y est interdite, excepté une activité professionnelle de l'occupant (par ex. : une profession libérale) et à condition de ne pas dépasser 40m² 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 (cf. art. 0.10.).

2.2. Densité

Pour les constructions à l'intérieur de l'îlot en seconde zone :

- un (1) logement par 5 ares de terrain;
- il est autorisé maximum quatre (4) logements par volume construit du type villa à appartements (copropriété en structure verticale) ou par unité de logements individuels groupés et formant un ensemble architectural (copropriété en structure horizontale);
- le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,40.

2.3. Implantation

Les constructions doivent être implantées avec un recul de minimum 40m par rapport à l'alignement à rue.

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

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

- hors sol, à 1/6 de la superficie du terrain à considérer comme intérieur d'îlot, chemin d'accès à rue non compris. (OS = 16,66%);
- en sous-sol, à 1/5 de la même superficie de terrain retenue pour le taux d'emprise hors sol (OSS = 20%).

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

2.4. Gabarit

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

Cette hauteur est mesurée du 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 7m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol.

La forme de la toiture est libre. Cependant, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir 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.

2.5. Toitures
Idem 1.5.

2.6 Aspects et matériaux
Idem 1.6.

3.0. ZONE D'HABITAT EN ORDRE OUVERT (ACCESSOIRE)

est la troisième zone de constructions sur lots de fond à l'intérieur de l'îlot ou implantées au-delà de 100m de l'alignement à rue.

3.1. Destination

Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations en ordre ouvert dans la verdure et dont la densité moyenne ne dépasse pas 10 logements à l'hectare.

Toute autre affectation y est interdite, excepté une activité professionnelle de l'occupant (par ex. : une profession libérale) et à condition de ne pas dépasser 40m² 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 (cfr art. 0.10.).

3.2. Densité

Pour les constructions à l'intérieur de l'îlot en troisième zone :

- un (1) logement par 10 ares de terrain;
- il est autorisé maximum quatre (4) logements par volume construit du type villa à appartements (copropriété en structure verticale) ou par unité de logements individuels groupés et formant un ensemble architectural (copropriété en structure horizontale).

Pour la partie de la zone de l'îlot 4 dans laquelle est située la maison sise 23 av de l'Observatoire et dans l'hypothèse où un seul bâtiment y est construit, il peut contenir 8 logements maximum

- le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,25

3.3. Implantation

L'implantation est libre dans le périmètre de la zone accessoire indiquée au plan de destination.

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

- hors sol, à 1/7 de la superficie de l'ensemble du terrain à considérer en troisième zone (OS = 14,3%);
- en sous-sol, à 1/6 de la même superficie de terrain retenue pour le taux d'emprise hors sol (OSS = 16,66 %).

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

3.4. Gabarit

La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m 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 7m en aucun point, excepté un éventuel garage en sous-sol.

La forme de la toiture est libre. Cependant, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles, sauf à la limite parcellaire avec le sentier n° 46 (îlot 4).

3.5. Toitures

Idem 1.5.

3.6. Aspects et matériaux

Idem 1.6.

4.0. ZONE D'HABITAT EN ORDRE CONTINU

4.1. Destination

Les constructions sont destinées principalement à un usage résidentiel permanent pour une ou plusieurs personnes; ceci n'excluant cependant pas qu'une partie en soit réservée à un usage professionnel, sans toutefois entraîner des perturbations sonores ou des troubles pour le voisinage. Les commerces sont interdits. Ne peut être autorisée qu'une activité professionnelle de l'occupant (par exemple : 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 (cfr. art. 0.10.).

4.2.0. Implantation

4.2.1. 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).

Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan.

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

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

4.2.2. Les murs œillères ne dépassant 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 arrière au rez-de-chaussée de deux maisons contiguës, le décrochement plus le mu œillère n'excèdera pas 3m de profondeur.

4.2.3. Les annexes sont des volumes supplémentaires annexés ou non aux bâtiments principaux. Elles ne sont autorisées que sur un seul niveau.

Cependant, lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50m sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux.

Dans ce cas, le niveau inférieur peut couvrir 100% de la surface réservée aux annexes, le niveau supérieur ne peut dépasser 60% de l'emprise totale maximum autorisée pour la parcelle.

4.2.4. Pour les constructions d'about de groupe (3 façades) la distance de la façade latérale à la limite parcellaire avec un voisin est au moins égale à 3m, avec $L = \frac{H}{2}$ (L = 3m minimum. H = hauteur

sous corniche par rapport au niveau naturel du sol au droit de la limite mitoyenne.

Dans le cas où la façade est surmontée d'un pignon, la hauteur H se calcule de la façon suivante : la hauteur sous corniche la plus élevée de la façade avant ou arrière, plus la moitié de la hauteur du pignon – H = h. s. corniche + ½ h. pignon).

Aucune saillie n'est autorisée dans la zone latérale de 3m.

4.2.5. En cas de regroupement de parcelles, la largeur de la façade ne pourra dépasser 15 mètres. La largeur initiale des parcelles ou une largeur approchante, sera exprimée en façade lors de la reconstruction afin de conserver le rythme habituel des maisons voisines et d'éviter la monotonie.

4.2.6. Volumes de liaison

Pour le bon aménagement des lieux des volumes de liaison peuvent être 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.

L'instruction de la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité (cfr.art. 0.10.).

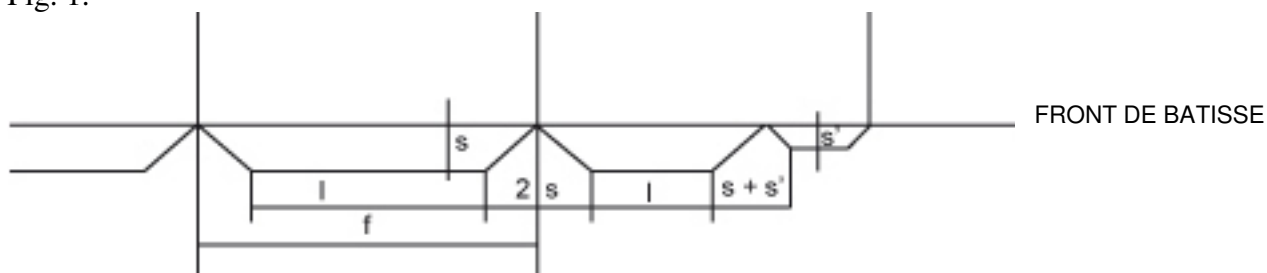
4.2.7. Les avant-corps dans la zone de recul, sont autorisés dans les limites suivantes et calculés à partir de l'alignement en recul :

- 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 en 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 deux 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).

Fig. 1.



f = largeur façade

s = saillie = 1/5 de la profondeur de la zone de recul ou maximum 1,20m

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

En façade arrière, au-delà de la profondeur maximale et en zone latérale de 3m, aucune saillie n'est autorisée.

Lorsque le front de bâtisse se confond avec l'alignement, les avant-corps peuvent être autorisés conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur à l'introduction de la demande de permis.

4.3.0. Gabarits

4.3.1. Gabarits en hauteur

Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiqués au plan de destination. Cette indication informe du nombre de niveaux imposé.

Seul, un niveau de moins peut être autorisé. La table de conversion suivante est d'application.

<u>Nombre de niveau</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.

La hauteur maximum des constructions est celle des façades principales à l'exception des toitures, étages en recul, locaux techniques et souches.

Les parties de façades qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70° et 90°, interviennent dans le calcul de la hauteur (par ex. toit Mansart).

La toiture à versants ou l'étage en recul, 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 d'urbanisme 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...

4.3.2. Gabarits en profondeur

Comme renseigné à l'art 4.2.1. Implantation – la profondeur de bâtisse, maximum des bâtiments principaux et des annexes, est indiquée au plan.

Cette indication de profondeur de bâtisse est également valable pour les étages.

Toutefois, lors d'une reconstruction ou d'une transformation avec modification du volume, une plus petite profondeur de bâtisse que celle indiquée au plan peut être imposée aux étages, afin de préserver l'éclairage et l'ensoleillement des habitations attenantes.

En règle générale on veillera à ce que, à la mitoyenneté, l'écart entre les façades arrières de deux maisons contiguës n'excède pas 3m.

4.4. 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 éviter les murs mitoyens apparents, à accorder 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.

A la demande de permis d'urbanisme, sera jointe l'étude détaillée mettant en évidence la façon dont le projet s'accorde aux constructions attenantes ou, plus largement, s'intègre au voisinage.

4.5. Toitures

La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 30° à 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 voisins.

L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faitage central.

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

Dans les toitures à versants les lucarnes sont autorisées pour autant que leur additionnée ne soit pas supérieure à 2/3 de la largeur de la façade correspondante et que l'espace entre les lucarnes ainsi qu'à la limite latérale, est de minimum un 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 de la façade correspondante, avec une largeur de 4m maximum par terrasse.

5.0. ZONE D'HABITAT AVEC FRONT COMMERCIAL

5.1. Destination

Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services c.à.d. dans des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des produits et pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation.

L'affectation commerciale ou de service est limitée aux deux premiers niveaux, soit le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les niveaux supérieurs étant exclusivement réservés à l'habitation.

Dans cette zone, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de services au public, peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés aux logements.

Sont exclus, les commerces de gros, les dépôts et les établissements tels que clubs privés, boîtes de nuit, dancings et discothèques, ou toutes activités de matière à perturber la tranquillité du voisinage.

5.2.1. Implantation : idem 4.2.1.

5.2.2. Murs œillères : idem 4.2.2.

5.2.3. Annexes : idem 4.2.3.

5.2.4. About de groupe : idem 4.2.4.

5.2.5. Regroupement : idem 4.2.5.

5.2.6. Volumes de liaisons : idem 4.2.6.

5.2.7. Avant-corps : idem que 4.2.7. et en outre

A front de rue une implantation en recul du rez-de-chaussée sur toute la largeur de la façade peut être autorisée.

Si ce recul est inférieur à la moitié de la largeur de la façade, cet espace doit être clôturé sauf s'il satisfait aux conditions suivantes :

- la façade ne peut contenir aucun angle caché;
- le recul supérieur à un mètre doit être éclairé en permanence la nuit.

5.3.0. Gabarits en hauteur et en profondeur : idem 4.3.0.

5.3.1. Gabarits en hauteur : idem 4.3.1.

5.3.2. Gabarits en profondeur : idem 4.3.2.

5.4.0. Aspects et matériaux : idem que 4.4. et en outre

Lors de la transformation d'un rez-de-chaussée à une destination commerciale, les trumeaux devront être maintenus. Là où ces trumeaux ont été supprimés auparavant, une reconstitution pourra être imposée lors d'une nouvelle transformation.

Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts indiqueront le rythme pour la reconstitution de ceux aux rez-de-chaussée. La vitrine sera éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble.

5.5.0. Toitures : idem 4.5.

6.0. LOTISSEMENTS

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

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, l'instruction de la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (cfr. art. 0.10).

6.1. Lotissements existants

Les permis de lotir délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS n° 50 et non périmés, sont reconduits.

Les modifications éventuelles à ces permis sont soumises aux conditions dont question dans l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, notamment les articles 102 à 106 et doivent être conformes aux prescriptions urbanistiques du PPAS n° 50.

Pour les lots non bâtis situés dans les limites d'un permis de lotir périmé, les prescriptions du PPAS n° 50 sont d'application.

6.2. Nouveaux lotissements

Le plan de lotissement doit être étudié en fonction des particularités du terrain à lotir notamment l'orientation, le relief et les plantations existantes.

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 et sur le raccordement au bâti déjà existant.

La demande de lotir ne peut se limiter à reprendre tel quel, les prescriptions du PPAS n° 50.

Les lots de fond 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 6m 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 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 semi-perméables tels que dolomie, gravier, bloc gazonnés, klinkers..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou asphalte.

7.0. ZONE D'ENTREPRISES

est la zone à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue Latérale (îlot 12) situé pour la plus grande partie à l'arrière de la zone d'habitat avec front commercial et un terrain à front de l'avenue Latérale n° 23.

Cette zone d'entreprises correspond pour l'essentiel à la zone mixte d'habitation et d'entreprise du plan de secteur.

7.1. Destination

Cette zone est en corrélation avec la zone d'habitat avec front commercial (art. 5) où les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de services au public, peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée.

La zone d'entreprises est affectée principalement aux ateliers des entreprises artisanales, de laboratoires et de dépôts annexes de ceux-ci.

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

- la fonction bureau qui constitue l'accessoire de l'entreprise;
- les garages

Sont interdites toutes installations qui sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité et la salubrité de la zone d'habitat proche, qui provoquent du bruit ou l'émanation de gaz polluants, de vapeurs, de suies ou de poussières ou qui sont incompatibles avec le caractère essentiellement résidentiel de l'îlot.

7.2. Implantation et gabarit

Les bâtiments existants situés à l'arrière de la zone d'habitat avec front commercial, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, sous réserve que le volume bâti transformé, augmenté ou reconstruit s'intègre à l'environnement et n'occupe pas plus de 80% de la superficie de la parcelle et avec une hauteur maximum de 6m hors tout.

Sur le terrain à front de l'avenue Latérale n° 23, un bâtiment en about de la rangée d'immeubles de la zone d'habitat avec front commercial, affecté à des activités complémentaires de l'entreprise sise

n° 14 avenue Hamoir, est autorisable et notamment : réception et expédition, accès aux parkings souterrains, salles de réunions et de conférences, restaurant et maximum 300m² de bureaux.

Le périmètre constructible correspond au périmètre de la zone teinté en aplat violet et le gabarit est limité à 4 niveaux par rapport au niveau du trottoir à l'alignement.

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

Un maximum d'ouvertures (vues, lumières) doit être prévu dans les bâtiments afin d'éviter les murs aveugles et cela, en respectant les règlements en vigueur et en vue de procurer les meilleures conditions de vue, d'ensoleillement et d'hygiène à l'intérieur des bâtiments concernés.

8.0. ZONES D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

Ces zones sont destinées aux constructions et installations qui sont affectées principalement à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, en particulier, équipements scolaires, culturels, sportifs et sociaux.

- Sont compris dans cette zone :

Ilot 9 – Ecole Hamaide – Avenue Hamoir 31

Cadastré pour 91a80ca – situation existante :

Gabarit = 1 V et 2 V

$$\text{OS : } \frac{855}{9180} = 0,09 \quad \text{P/S } \frac{1600}{9180} = 0,17$$

Ilot 7 – Centrale Belgacom – rue de l'Equateur 45

Cadastré pour 23a – situation existante :

Gabarit = 3P

$$\text{OS : } \frac{590}{2300} = 0,25 \quad \text{P/S } \frac{1770}{2300} = 0,77$$

Ilot 12 – Centre Sportif – Avenue Latérale 143

Cadastré pour 15a46ca – situation existante :

Gabarit = 3 V

$$\text{OS : } \frac{865}{1546} = 0,56 \quad \text{P/S } \frac{2595}{1546} = 1,68$$

Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, sous réserve que le volume bâti transformé, augmenté ou reconstruit s'intègre à l'environnement et moyennant des mesures particulières de publicité (cfr art. 0.10).

9.0. IMMEUBLES A LOGEMENTS MULTIPLES

Concerne les immeubles à appartements existants de l'îlot 4 avec un gabarit de plus de cinq niveaux et pour lesquels l'objectif d'aménagement est, vu la situation existante de fait et de droit, le maintien des caractéristiques urbanistiques et des formes architecturales dans les volumes et implantations existants.

Ces immeubles sont :

- 4 immeubles ECB – av. de Fré, 263 à 269
Terrain = +/- 2ha – 4 immeubles de gabarit : 7 + 1 R
OS : $\frac{2900}{20000} = 0,14$ P/S $\frac{21600}{20000} = 1,08$
- 3 immeubles – av. Ptolémée, 12 à 16
Terrain = +/- 1ha12a – 3 immeubles de gabarit : 7 + 1 R
OS : $\frac{1650}{11200} = 0,15$ P/S $\frac{12375}{11200} = 1,10$
- Immeuble – av. de l'Observatoire, 11
Terrain = +/- 82 ares – gabarit : 8 + 1 R
OS : $\frac{980}{8200} = 0,12$ P/S $\frac{8330}{8200} = 1$
- Immeuble – av. de l'Observatoire, 7 et 9
Terrain = +/- 80a50ca – gabarit : 7
OS : $\frac{1050}{8050} = 0,13$ P/S $\frac{7350}{8050} = 0,91$
- Immeuble – av. de l'Observatoire, 3
Terrain = +/- 35a30ca – gabarit : 6 + 1 R
OS : $\frac{640}{3530} = 0,18$ P/S $\frac{4160}{3530} = 1,18$
- Immeuble – av. de Fré, 283
Terrain = +/- 20 ares – gabarit : 6
OS : $\frac{430}{2000} = 0,21$ P/S $\frac{2580}{2000} = 1,29$

Les superficies terrains et planchers sont approximatives et visent uniquement à donner un ordre de grandeur concernant l'occupation du sol et le rapport plancher/sol.

10.0 IMMEUBLE DE BUREAU

Concerne le seul immeuble de bureaux de l'îlot 12 sis 12/14 av. Hamoir et pour lequel, vu la situation existante de fait et de droit, l'objectif d'aménagement est le maintien des caractéristiques urbanistiques et des formes architecturales dans les volumes et implantations existants.

11.0 ZONES DE REcul

11.1 En zone d'habitat en ordre ouvert

La zone de recul est une zone libre de toute construction d'une profondeur de 5m minimum de l'alignement au front de bâtisses côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre.

Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking seront exécutés en matériaux perméables et semi-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 25m² et cela sur une partie de la zone qui ne pourra être inférieure à 60% de la superficie totale de la zone de recul.

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

L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive.

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

11.2 En zone d'habitat en ordre continu

La zone de recul est une zone libre de toute construction d'une profondeur variable, comme déterminée au plan de destination.

Elle est destinée à être aménagée en zone de verdure, 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 50% de la superficie totale de la zone de recul.

Les descentes vers les garages 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.

Les murets à front de rue sont autorisés avec une hauteur maximum de 30cm.

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

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

12.0 ZONES DE JARDINS

12.1 En zone d'habitat en ordre ouvert

Les zones de jardins sont des zones exclusivement destinées à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément.

Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscines, et/ou 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 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2,50m minimum 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.

Une piscine en plein air éventuelle sera implantée à au moins 5,00 mètres de toute limite parcellaire et le relief naturel existant ne pourra pas être modifié dans une zone de 3,00 mètres mesurée à partir de ces limites.

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. Un recul des limites du terrain de minimum 2,50 mètres doit être observé. Pour les constructions souterraines implantées au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5 mètres.

Le relief existant ne peut être altéré par les constructions souterraines et minimum 40% de leur surface doit être recouverte d'une couche de terre de 60cm permettant la plantation d'arbustes et de pelouses.

Les revêtements continus et imperméables comme l'asphalte et le béton sont interdits. Ils seront remplacés par des pavements discontinus qui en plus favorisent l'aération du sol et l'infiltration de l'eau.

Pour les nouvelles plantations on veillera à donner des espaces suffisants entre chaque arbre afin de favoriser leur épanouissement. Il convient aussi de ne pas planter trop près des façades des immeubles (ombre, vermine, humidité).

Le permis d'urbanisme 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 d'urbanisme (échelle minimum : 1/200).

Ce plan doit renseigner :

- le relief existant avec mention des courbes ou cotes de niveau;
- les modifications du 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;
- l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1m su sol), diamètres de 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 1,80m de hauteur maximum et étayées de fils listés ou treillis métalliques.

Les clôtures en bois peuvent également être autorisées.

12.2 En zone d'habitat en ordre continu

Les zones de cours et jardins sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs.

Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, abris, ou 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 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2m minimum des limites parcellaires.

La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constitue pas une gêne pour le bon éclairage des logements.

Les clôtures mitoyennes sont constituées par des haies vives de 1,80m de hauteur maximum et étayées de fils lisses ou treillis métalliques. Les clôtures en bois peuvent également être autorisées.

De plus dans la prolongation du mur mitoyen entre deux bâtiments, la clôture peut être constituée d'un mur ne dépassant pas 2m de hauteur et 3m de profondeur, réalisé dans des matériaux s'alliant avec ceux des constructions mitoyennes.

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

13.0 ZONES DE PROTECTION D'ARBRES

Ces zones sont principalement destinées à la régénération et à la sauvegarde des plantations qui participent à l'aménagement paysager du site.

Les zones arborées doivent être conservées dans leur état actuel ou être aménagées afin de reconstruire des paysages avec des plantations adaptées aux aptitudes des sols et en fonction de la situation topographique.

Les zones de protection d'arbres visent à séparer les espaces et donc limiter visuellement les intérieurs d'îlots.

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 (cfr. art. 0.10), et notamment en vue d'y aménager un éventuel chemin d'accès vers un lot de fond.

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.

Pour les deux grandes propriétés de +/- 2ha situées en zone d'habitat en ordre ouvert (accessoire) de l'îlot 4 et 9, une étude phyto-sanitaire des arbres est requise préalablement à toute étude d'aménagement de ces terrains.

Font également partie de la zone de protection d'arbres, les rangées d'arbres le long des avenues qui parcourent le quartier et qui contribuent ainsi au caractère paysager de l'ensemble du quartier Hamoir-Observatoire.

Le long des artères des dommages particuliers affectent les arbres plantés en bordure des rues et notamment le manque d'aération du sol, la mauvaise alimentation en eau et les carences nutritionnelles.

On veillera donc à avoir une surface de terre suffisante (1 à 2 m²) à chaque arbre avec le remplacement des revêtements continus et imperméables comme l'asphalte et le béton, par des pavements discontinus qui favorisent l'aération du sol et l'infiltration de l'eau.

De plus certaines espèces d'arbres résistent mieux à la pollution des villes comme par ex. le Ginkgo Biloba, le Platane et le Robinier faux-Acacia.

14.0 ZONES DE VOIRIES

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

Le PPAS n°50 abroge les plans d'alignement suivants : - le plan d'alignement approuvé par arrêté royal du 16 juillet 1925 (largeur 12 mètres) pour le tronçon non réalisé allant de l'avenue Juliette à l'avenue de l'Observatoire est abrogé.

Lors de l'aménagement de la zone d'habitat en ordre ouvert – accessoire (art. 3) de l'îlot 4, l'avenue Juliette peut être prolongée afin de créer un accès au terrain enclavé, ainsi qu'une possibilité de demi-tour pour l'avenue Juliette.

- Le plan d'alignement approuvé par arrêté royal du 18 janvier 1893 portant à 15m de largeur le tronçon de la rue Copernic entre l'avenue de l'Observatoire et l'avenue de Saturne est abrogé et remplacé par l'alignement de fait
- Le plan d'alignement approuvé par arrêté royal du 18 janvier 1893 créant un demi rond-point au croisement de l'avenue Circulaire et de l'avenue de l'Observatoire est abrogé et remplacé par l'alignement de fait.
- Le plan d'alignement approuvé par arrêté royal du 4 septembre 1902 pour le tronçon de l'avenue Latérale, le tronçon de la rue Copernic entre l'avenue Latérale, et l'avenue Albert Lancaster et pour le tronçon de l'avenue Albert Lancaster entre la rue Copernic et l'avenue Hamoir est abrogé et remplacé par l'alignement de fait.

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 voitures 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 2cm par rapport au niveau moyen du filet d'eau longeant.

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

14.2 ZONES DE VOIRIES PIETONNES

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

15.0 INDICATIONS SUPPLEMENTAIRES EN SURIMPRESSON

Les prescriptions suivantes, relatives à des aménagements particuliers ponctuels s'ajoutent aux prescriptions des zones auxquelles elles se superposent.

15.1.0 ZONES DE PROTECTION DES CAPTAGES

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

15.1.1 Zone de protection éloignée des captages

L'ensemble du PPAS n° 50 hormis la partie comprise en zone de protection rapprochée des captages (cfr. 15.1.2.) est concerné par les prescriptions suivantes : - Dépôt d'hydrocarbure liquide à la pression atmosphérique d'une capacité supérieure à 5.000 litres.

Chaque réservoir sera établi 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'hydrocarbures en cas de rupture des canalisations (ex. vanne d'arrêt).

Des dispositions pratiques permanentes seront prises pour éviter tout épanchement d'hydrocarbure au cours des 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 qu'elle 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 et 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.

15.1.2 Zone de protection rapprochée des captages

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

- Eaux usées :
Les immeubles seront raccordés à l'égout.
- Dépôts d'hydrocarbure liquide à la pression atmosphérique :
Aucun réservoir ne pourra être enfoui en pleine terre.

Chaque réservoir, quelle qu'en soit la capacité, sera placé dans un encuvement, espace de retenue, visitable, couvert, imperméable à l'hydrocarbure, qui doit être maintenu libre et avoir une capacité au moins égale à celle du dépôt.

Tous les accessoires tels que tuyauteries et pompe seront, dans toute la mesure du possible, situés à l'aplomb de l'encuvement.

En cas d'impossibilité, ils seront aménagés de manière que toute fuite soit collectée et écoulée vers l'encuvement.

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

Le dépôt sera mis hors service 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.

15.2. Immeubles remarquables

15.2.0. Immeubles remarquables

Les immeubles remarquables anciens et modernes doivent être préservés en raison de leurs qualités architecturales ou en raison du rôle qu'ils jouent dans l'histoire de la commune, de l'architecture, du folklore de la place qu'ils tiennent dans l'équilibre urbain.

Pour ces édifices, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder le patrimoine culturel et historique.

15.2.1. Immeubles remarquables et exceptionnels

Toute demande de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir sera soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation.

avenue Circulaire

- n° 70. Villa 'Les Epinglettes' et sa conciergerie, construite par Victor Horta. Une attention particulière doit être portée au parc de cette villa pour en conserver les espèces remarquables et le dessin originel, notamment la fausse grotte située en contrebas du parc, à front de l'avenue Copernic.
- n° 102. Maison Goldschmidt construite par l'architecte André Jacquain.

avenue Hamoir

- n° 31 et ses anciennes annexes. Actuelle 'Ecole Hamaide'. Une attention particulière doit être portée au parc de cette villa pour en conserver les espèces remarquables.
- n° 26. Villa Art Déco. Une attention particulière sera portée aux éléments décoratifs de la façade et de la clôture (mosaïques, vitraux, ferronneries).

avenue de l'Observatoire

- n°^{os} 124-124 et 128-130. Villas jumelées construites par l'architecte Octave Van Rijsselberghe.

avenue du Vert Chasseur

- n° 64. Villa Beauvoir construite par l'architecte Georges Hobé. Une attention particulière doit être portée au parc de cette villa pour en conserver le dessin originel et les espèces remarquables.

15.2.2. Immeubles remarquables

Toute demande de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir sera soumise à l'avis de la Commission de concertation.

avenue Circulaire

- n° 4. Une attention particulière sera portée aux éléments en bois (aisseliers) de la corniche.

- n° 64. Villa 'Les Liserons', et son ancienne conciergerie au n° 64A.
- n°66.
- n°s 118-120

rue Copernic

- n° 2 A
- n° 9
- n° 11 : villa double avec le 34 av. de Saturne à l'arrière.
- n°s 10-12. Villa double 'Les Primevères' et 'Les Campanules', avec des panneaux de sgraffites, actuellement restaurées
- n° 81. Villa 'Les bouleaux'
- n° 83.

avenue De Fré

- n° 213. Vieux café figurant sur les cartes postales anciennes. Conserver le panneau en creux sur la façade latérale et l'entrée sur l'angle.
- n° 227
- n° 231
- n° 233-235
- n° 247, angle avenue Hamoir

rue de l'Equateur

- n° 28. Ancien atelier de tapisserie d'Elisabeth de Saedeleer
- n° 45

avenue Hamoir

- n° 15
- n° 16
- n° 17
- n° 23 Villa 'Castel fleuri'
- n° 24 maison des Etudiants
- n° 28B
- n° 36. Une attention particulière sera portée aux sgraffites, à restaurer, et aux boiseries des corniches et loggia
- n°s 54B et 56
- n°s 56B et 56C
- n° 58
- n° 61
- n° 72. Une attention particulière sera portée aux sgraffites, à restaurer, et aux boiseries des corniches et loggia.

avenue Houzeau

- n°s 18-20
- n°s 90-92

avenue Juliette

- n° 7
- n° 11

avenue Lancaster

- n°s 13, 15 et 17
- n° 45
- n° 70

avenue Latérale

- n° 3 Ancienne pharmacie

avenue Mercure

- n°s 12-14

avenue de l'Observatoire

- n°s 21-23. Ancienne conciergerie, actuellement maison le 'Val aux Oyes'
- n° 25
- n° 29
- n° 71, angle rue Copernic

avenue Saturne

- n° 6
- n° 10
- n° 12, angle rue Copernic
- n°s 31 et 33
- n° 34. Villa double à l'arrière du n° 11 rue Copernic
- n° 35

Chaussée de Waterloo

- n°s 1139 et 1141 Une attention particulière sera portée aux Sgraffites et aux boiseries extérieures
- n°s 1155-1157
- n° 1159C

15.2.3. Respect de la typologie

Pour les immeubles suivant, il y a lieu, en cas de rénovation ou de reconstruction, de respecter la typologie générale de ces immeubles et de la rue.

rue de l'Equateur

- n°s 6 à 16
- n°s 1 à 15. A l'arrière des immeubles 1 à 11 existe une petite venelle pavée, accessible par un passage dans le n°1
Ce dispositif, caractéristique de l'habitat semi-rural du quartier St-Job, devrait être maintenu.

avenue Latérale

n°s 273 à 283. Ensemble homogène

15.3 Patrimoine archéologique

Dans la zone d'intérêt archéologique, repris dans l'Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles; 3. Uccle, site 52 (voir plan n° 7), le sous-sol doit être préservé au maximum de toute atteinte, en limitant le plus possible les fondations et les constructions souterraines.

Dans le cas où de tels travaux devraient néanmoins être réalisés, le Service des Monuments et Sites doit en être averti le plus tôt possible.

LOCALISATION		Art. 1.0	zone d'habitat en ordre ouvert - PRINCIPAL		
		couleur	orange		
A FOND DE VOIRIE	1.1 Destination	principale	HABITATION Densité moyenne 33 logt/ha		
		secondaire	Activité professionnelle de l'occupant avec un maximum de 60m ² de plancher par logement		
	1.2 Densité	<ul style="list-style-type: none"> - 1 logement par 3 ares de terrain - max. 5 logements dans un seul volume ou 5 habitations groupées - P/S net : 0,50 max. 			
	1.3 Implantation	type	libre en ordre ouvert		
		Recul à rue	minimum : 5m		
		Recul latéral	$L = \frac{H}{2}$ avec minimum 3m.		
		Recul arrière	$L = 2 H.$ avec minimum 8 m		
Taux emprise	TE hors sol : 20% TE en sous-sol : 25% à 2,50m des limites parcellaires				
1.4. Gabarit	Nombre de niveaux max.	Rez + 2 max.			
LOCALISATION		Art. 2.0	zone d'habitat en ordre ouvert - SECONDAIRE		
		Couleur	orange clair		
GNEMENT (Terrain de fond)	2.1 Destination	principale	HABITATION Densité moyenne 20 logt/ha		
		Secondaire	Activité professionnelle de l'occupant avec un maximum de 40m ² de plancher par logement		
	2.2 Densité	<ul style="list-style-type: none"> - 1 logement par 5a de terrain - max. 4 logements dans un seul volume ou 4 habitations groupées - P/S net : 0,40 max. 			

2.3
Implantation

type

libre (en ordre ouvert) dans la zone dont le périmètre est défini par des parallèles tracées à 10m des limites parcellaires

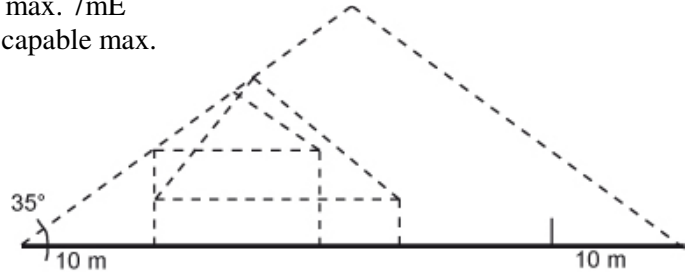
Taux emprise

TE hors sol : 1/6

TE en sous sol : 1/5 à 5m des limites parcellaires

2.4
Gabarit

Rez + 1 max. 7mE
volume capable max.



LOCALISATION		Art.3.0	zone d'habitat en ordre ouvert - ACCESSOIRE
		Couleur	Orange pale
A 100m DE L'ALIGNEMENT	3.1 Destination	principale	HABITATION Densité moyenne 10 lgt/ha
		Secondaire	Activité professionnelle de l'occupant avec un max. de 40m ² de plancher par logement
	3.2 Densité		- 1 logement par 10 ares de terrain - max. 4 logements dans un seul volume ou 4 habitations groupées - P/S net : 0,25 max.
		3.3 type	libre (en ordre ouvert) dans la zone accessoire indiquée au plan
	3.3 taux emprise		TE hors sol : 1/7 TE en sous-sol : 1/6 à 5m des limites mitoyennes
		3.3 Gabarit	Nbr de niveaux max.
LOCALISATION		Art. 4.0	zone d'habitat en ordre continu
		Couleur	rouge
	4.1 Destination	principale	HABITATION
		secondaire	Activité professionnelle de l'occupant 20% de la surface du logement avec max. 40m ²
4.2 Implantation		type	en ordre continu à l'alignement ou au front de bâtisse en recul – voir plan
		recul latéral	en mitoyenneté interruption du front de bâtisse : voir plan
		largeur façade	largeur de la parcelle cadastrale max. 15m en cas de regroupement

	profondeur de bâtisse	minimum : profondeur maximum moins 3m maximum : voir plan
	taux emprise	voir périmètre constructible au plan
	annexes couleur	aux endroits indiqués au plan et sur un seul niveau rose
4.3 Gabarit	Nbre de niveaux .	voir plan

LOCALISATION	Art. 5.0	zone d'habitat avec front commercial
	couleur	rouge avec liseré mauve
5.1 Destination	principale	HABITATION
	secondaire	commerce, horeca et services uniquement au rez et 1 ^{er} étage
5.2 Implantation	type	en ordre continu à l'alignement
	recul latéral	mitoyenneté
	largeur façade	largeur de la parcelle cadastrale
	profondeur bâtisse	minimum profondeur maximum moins 3m maximum : voir plan
	taux emprise	voir périmètre constructible au plan
	annexes couleur rose	aux endroits indiqués au plan et sur un seul niveau
5.3 Gabarits	Nbre de niveaux	voir plan
LOCALISATION	Art. 7.0	Zone d'entreprises
	couleur	hachurés mauve et vert
7.1 Destination	principale	surface de vente, de fabrication, de stockage et de services
	secondaire	- fonction de bureau accessoire de l'entreprise - garages
7.2 Implantation et gabarit		- bâtiments existants à l'arrière de la zone d'habitat avec front commercial, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de construction TE : 80% de la superficie de la parcelles dans la zone

Gabarit : 6m hors tout

- terrain av. Latérale n° 23 : bâtiment mitoyen avec le n° 21
en about de rangée

périmètre constructible : voir plan

gabarit : Rez + 3