

- I. LE RAPPORT
  1. CAHIER DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT
  2. CAHIER DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT
  - 3. NOTE SUR LE CONTENU PROJETE DES PRESCRIPTIONS LITTERALES ET GRAPHIQUES**
  4. COMPARATIF DES PRESCRIPTIONS
  5. EXPOSE DES MOTIFS
  6. NOTE APPLIQUANT L’ARTICLE 64/1 DU CoBAT
  
- II. LES PLANS
  1. PLAN DE LOCALISATION
  2. PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT
  3. PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT
  
- III. LES AFFECTATIONS
  1. CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES
  2. CARTE DES AFFECTATIONS
  3. CAHIER DE RECOMMANDATIONS

I.	Prescriptions graphiques du PPAS 15 bis .....	3
II.	Prescriptions littérales du PPAS 15 bis .....	3
II.1.	La zone de construction .....	3
II.2.	La zone de construction en fond de parcelle .....	3
II.3.	La zone de construction pour immeubles à appartements multiples.....	4
II.4.	La zone de cour et jardin .....	4
II.5.	La zone de sports.....	4
II.6.	La zone d'équipement .....	4
III.	Prescriptions graphiques du PPAS 15 ter .....	5
IV.	Prescriptions littérales du PPAS 15 ter .....	5
IV.1.	Compatibilité avec le PRAS.....	5
IV.2.	Compatibilité avec le RRU .....	6
IV.3.	Plantations .....	6
IV.4.	Aménagement des abords et des espaces publics .....	6
IV.5.	Déconstruction et réemploi des matériaux .....	6

## I. Prescriptions graphiques du PPAS 15 bis

Les prescriptions graphiques existantes se déclinent en 9 zones :

I		ZÔNE RÉSERVÉE À LA CONSTRUCTION ZONE TOT HET BOUWEN VOORBEHOUDEN
II		ZÔNE RÉSERVÉE À LA CONSTRUCTION (MAISON DE FOND) ZONE TOT HET BOUWEN VOORBEHOUDEN (ACHTERUITGEBOUW)
IV		ZÔNE À DESTINATION SPORTIVE. ZONE VOOR SPORTIEVE INRICHTINGEN
V		ZÔNE DE REÇUL ACHTERUITBOUWSTROOK
VI		COURS ET JARDINS KOEREN EN HOVINGEN
		BÂTIMENTS EXISTANTS BESTAANDE GEBOUWEN
		VOIRIE WEGENIS
		ZÔNE RÉSERVÉE AUX BÂTIMENTS PUBLICS ZONE VOOR PUBLIEKE GEBOUWEN VOORBEHOUDEN
III		ZÔNE DE CONSTRUCTION (IMMEUBLES À APPARTEMENTS BOUWSTROOK - (FLATGEBOUWEN) MULTIPLES
		GARAGES EXISTANTS - GARAIT ET SUPERFICIE À MAINTENIR BESTAANDE GARAGES - HAL EN OPPERVLAKTE TE BEHOUDEN

## II. Prescriptions littérales du PPAS 15 bis

Les prescriptions littérales ne prévoient aucun prescrits pour la zone réservée aux bâtiments publics (ancien commissariat) ni pour la zone à destination sportive (titre sans prescription).

Elles décrivent assez simplement les gabarits maximum, l'esthétique confond les typologies (maison d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural, villa à caractère rural), par ailleurs dépassées. Les toitures plates ne sont pas admises sauf pour les immeubles à appartements multiples.

Certains matériaux sont également dépassés (chaume).

### II.1. La zone de construction

Le PPAS ne permet pas la division des grandes 'villas'. Réservée à la construction et destinée aux 'Maisons isolées, jumelées ou groupées'. La construction d'immeubles à appartements multiples est interdite.

Cette possibilité de division ne doit pas être systématique, bon nombre de maisons ne sont structurellement pas divisibles, mais la division doit être possible lorsque les critères sont rencontrés. Les prescriptions ambitionnent de travailler à domicile en autorisant les activités professionnelles des occupants, sans toutefois perturber le voisinage.

Ces constructions pourraient également accueillir des activités accessoires au logement.

### II.2. La zone de construction en fond de parcelle

Certaines maisons sont situées en fond de parcelles.

### II.3. La zone de construction pour immeubles à appartements multiples



La zone de construction pour immeubles à appartements multiples permet implicitement la démolition de villas, ce qui n'est plus au goût du jour, tant pour préserver le patrimoine et la typologie à caractère résidentielle dans un cadre arboré de l'îlot que pour rénover le bâti existant, tendre à leur reconversion tant que les constructions sont structurellement stables.

### II.4. La zone de cour et jardin

La zone de cour et jardin autorise des constructions secondaires de 35m<sup>2</sup>, ce qui représentent une superficie importante pour une affectation secondaire et liée au jardin.

### II.5. La zone de sports

La zone de sports est absente de prescrit (seulement terre battue).  
Le PPAS 15 bis est absent de mixité.





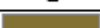










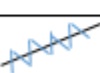


### II.6. La zone d'équipement

La zone permet une grande extension du bâtiment jusqu'à l'alignement et jusqu'en mitoyenneté, ce qui n'est plus souhaitable pour maintenir le patrimoine.

### III. Prescriptions graphiques du PPAS 15 ter

Les prescriptions graphiques proposées se déclinent en 4 zones constructibles 15 à 19, l'aménagement des abords (21 et 22) et les prescriptions en surimpression relatives à la protection de la faune et de la flore.

La zone de sport et la zone d'équipement sont réunies en une seule zone.

	AFFECTATIONS		BESTEMMINGEN
15	Zones d'habitation		Woongebieden
16	Zones d'habitation en terrain de fond		Woongebieden achteraan het perceel
17	Zones d'habitation à logements multiples		Woongebieden met meerdere woningen
18	Zones d'équipements		Gebieden van voorzieningen
	Équipement sportif	<b>A</b>	Sportvoorziening
	Équipement scolaire	<b>B</b>	Schoolvoorziening
19	Zones de garage		Gebieden met garages
	Accès aux garages et parking		Toegang tot de garages
	Parking extérieur		Buitenparking
21	Zone de recul		Achteruitbouwstrook
22	Zone de retrait latéral et de jardin		Zijdelingse inspringstrook en tuinzone
23	<i>Zones en surimpression</i>		
23.1	Zones arborées à protéger		
23.2	Zones où renforcer des strates arborées et arbustives		
23.3	Zone à réaménager (zone A)		Hachure rouge
23.4	Invasives à traiter		
23.5	Connexions ouvertes d'îlot à conserver		
23.6	Connexion ouvertures d'îlot à améliorer		
23.7	Obstacles à atténuer ou supprimer		
24	Zone de voiries et espaces publics		Gebied van openbare wegen en ruimtes
	Arbres d'alignement		Laanbomen

### IV. Prescriptions littérales du PPAS 15 ter

Les prescriptions précisent les destinations :

Logement unifamilial, immeubles à logements multiples et prévoient de la mixité, commerce, équipement, bureau, activité productive mais aussi les activités professionnelles de l'occupant, notamment dans le cadre du télétravail, mais également pour permettre le travail à domicile pour des activités n'entraînant pas de trouble pour le voisinage.

#### IV.1. Compatibilité avec le PRAS

Les nouvelles prescriptions s'inspirent du PRAS, notamment pour autoriser des affectations secondaires utiles au quartier.

Le PPAS entend cependant élargir les possibilités de travail à domicile pour répondre à la réalité économique et le télétravail.

## IV.2. Compatibilité avec le RRU

L'article 11 du RRU prévoit qu'un règlement peut autoriser les espaces de stationnement en zone de recul. Les prescriptions entendent autoriser le stationnement des vélos en zone de recul et en zone latérale à condition de ne pas augmenter l'imperméabilisation de la zone de recul et d'être situé à l'arrière d'une haie.

## IV.3. Plantations

Une des spécificités du plan est de s'intéresser à l'aménagement des abords.

Les prescriptions visent d'abord à préserver la qualité arbustive existante de l'ilot en créant une zone de protection d'arbres, puis d'encourager les plantations de bosquet, de prairie fleurie afin de créer un ilot de fraîcheur et d'abris pour la faune.

Le plan participe à la biodiversité en préconisant des espèces indigènes, en interdisant des essences invasives ou peu qualitative pour la biodiversité

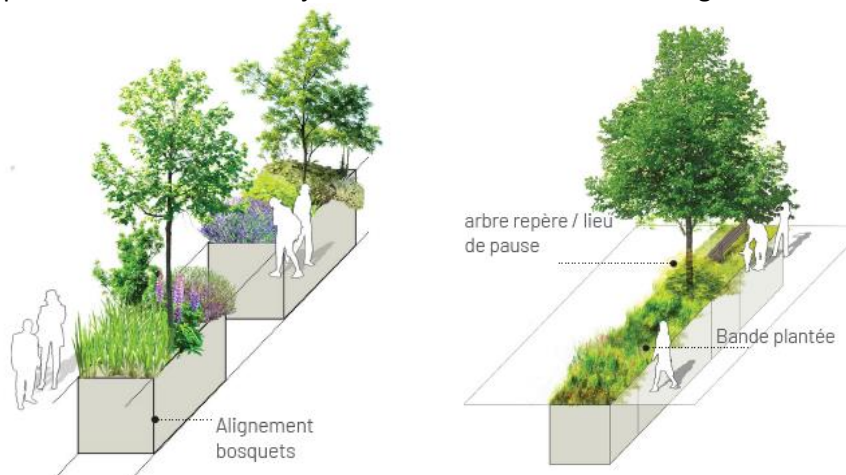
En effet de nombreuses essences intéressantes et/ou originales ont progressivement été mises de côté avec le temps et des études récentes, en collaboration notamment avec l'Institut d'Agronomie de Gembloux, visent à réintroduire une palette de ces variétés oubliées dans nos jardins et vergers.

Le PRDD situe les intérieurs d'ilot de l'avenue Montjoie en zone de verdoisement. L'augmentation des plantations dans ces jardins est donc essentielle. Les prescriptions portent également sur les zones de garage, notamment présentes dans cette avenue, dont la verdurisation des toitures est requise. En cas de démolition, ces zones sont restituées aux zones de jardin.

## IV.4. Aménagement des abords et des espaces publics

La qualité des sols est importante et le plan prescrit des matériaux de revêtement des sols extérieurs qui permettent de préserver la perméabilité des sols.

La gestion intégrée des eaux de pluie est à prendre en compte dès une augmentation de la surface imperméable de 20m<sup>2</sup>. L'objectif étant le 'ZERO' renvoi aux égouts.



## IV.5. Déconstruction et réemploi des matériaux

Tout bâtiment est une source potentielle de matériaux, les déchets doivent être considérés comme des ressources. Pour pouvoir disposer de matériaux de qualité à valoriser, il est essentiel d'agir à la source en effectuant une déconstruction.