

PROVINCE DE BRABANT

COMMUNE D'UCCLE

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

N ° 51

QUARTIER “FLORIDE - LANGEVELD”

Limite au nord par l'avenue Montjoie, à l'ouest par la rue Edith Cavell
Au sud par l'avenue Defré et à l'est par la limite communale

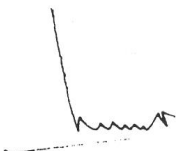
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

		P.P.A	
		51	3

DRESSE PAR LE SERVICE DE L'URBANISME DE LA COMMUNE D'UCCLE EN COLLABORATION
AVEC L'ARCHITECTE-URBANISTE R. DELEU
UCCLE LE 04.05.1987

W.LATEUR
Arch-urb

VU ET ADOPE PROVISoireMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN SEANCE DU
26.05.1987
PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



E.MEERT

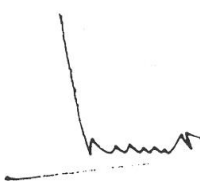
LE PRESIDENT



ANDRE DERIDDER

LE COLLEGE DES BOUGMESTRE ET ECHEVINS DE LA COMMUNE D'UCCLE CERTIFIE QUE LE
PRESENT PLAN A ETE DEPOSE A L'INSPECTION DU PUBLIC AU SERVICE DE L'URBANISME
25 RUE AUGUSTE DANSE
DEPUIS LE 08.06.1987 JUSQU'AU 07.07.1987

UCCLE LE 14.07.1987
PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



E.MEERT

LE PRESIDENT

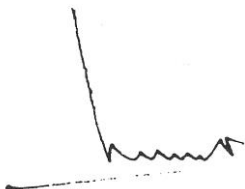


ANDRE DERIDDER

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION CONSULTATIVE POUR L'AMENAGEMENT DE
L'AGGLOMERATION BRUXELLOISE
LE 07.09.1987

VU POUR AVIS PAR LE CONSEIL DE L'AGGLOMERATION BRUXELLOISE
LE 09.09.1987

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN
SEANCE DU 27.10.1987
PAR ORDONNANCE
LE SECRETAIRE COMMUNAL



E.MEERT

LE PRESIDENT



ANDRE DERIDDER

P.P.A N° 51

Prescriptions urbanistiques

0.0 DISPOSITIONS GENERALES

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du P.P.A. n° 51, 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 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 au présent plan.

0.2 Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public. Si pour une cause particulière, elle ne peut l'être, elle doit être équipée d'un séparateur de matières grasses, d'une fosse septique, et d'un ou plusieurs puits perdus.

Lorsque l'occupation au sol de l'immeuble projeté, y compris les revêtements imperméables (terrasses, accès,...) dépasse 300 m², les eaux pluviales seront évacuées par l'intermédiaire d'un 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 plancher 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 cadastrale

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 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 à un autre emplacement 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 tombent 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 (2 m² 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 0,25m ;
 - avoir leur surface limitée à 0,25m² 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 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, ne 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

0.7 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 véhicule ou dépôt de 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 haute tige (c.à.d. tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre de hauteur, 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'.

0.8 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 menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique.

0.9 Mesures particulières de publicité et commission de concertation.

Les prescriptions du plan particulier précisent dans quels cas l'instruction des demandes de permis est soumise aux mesures de publicité prévues par l'arrêté royal du 5 novembre 1979, déterminant, pour la Région bruxelloise, les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis de bâtir, de lotir et certificat d'urbanisme n°2 et créant, pour chacune des communes de la Région bruxelloise, une commission de concertations en matière d'aménagement local.

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

0.10 Destination des zones

Le territoire couvert par le P.P.A. n° 51 comporte des zones constructibles, des zones 'non aedificandi et les voiries.

Les zones constructibles sont :

1.0 zones d'habitat en ordre ouvert

3.0 zones d'habitat en ordre continu

4.0 zones d'habitat avec front commercial

5.0 zones d'ateliers

6.0 zones d'entreprises artisanales et commerciales, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif

7.0 zones d'équipements d'intérêt collectif

Les zones non-aedificandi sont divisées en :

8.0 zones de recul

9.0 zones de jardins

10.0 zones de protection d'arbres

11.0 zones d'espaces verts

12.0 zones de sports de plein air

Les voiries comportent :

Les voiries à circulation automobile, les cheminements piétonniers et les clos résidentiels.

1.0 ZONES D'HABITAT EN ORDRE OUVERT

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 pour les constructions à front de voirie.

Pour les habitations implantées à l'intérieur de l'îlot, cette superficie est limitée à 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 résidentielle et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

Sur une partie de l'avenue De Fré (du n° 160 au 202 inclus), des établissements de restaurants et cafés peuvent être établis.

Les établissements existants peuvent être agrandis, pour autant que la superficie totale après agrandissement, ne dépasse pas 200m² de plancher.

1.2.0 Densité

- 1.2.1 - pour les constructions à front de voirie : un (1) logement par 3 ares de terrain.
- pour les constructions à l'intérieur de l'îlot : un (1) logement par 4a50 de terrain.

- 1.2.2 A front de voirie, il est autorisé maximum cinq (5) 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).
A l'intérieur de l'îlot, maximum quatre (4) logements dans un seul volume ou quatre (4) habitations groupées.

1.2.3 Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,50.

1.3.0 Implantation

1.3.1 Pour les constructions à front de voirie, 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 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) ;
- un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m avec $L = 2H$

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 2,50m doit être observé.

1.3.2 Le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m.

1.3.3 Aux endroits indiqués au plan, des volumes de liaisons sont autorisés dans les zones latérales des villas jumelées ou d'about du groupe.

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

1.3.4 Pour les constructions à l'intérieur de l'îlot, 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 (OS : 16,66%) ;
- en sous-sol, à 1/5 de la superficie du terrain à considérer comme intérieur d'îlot (OSS : 20%).

Pour les constructions souterraines, un recul des limites mitoyennes de minimum 5m doit être observé.

1.3.5 Pour les constructions mitoyennes les prescriptions concernant le taux d'emprise et le rapport plancher/sol maximum ne sont pas d'application.

Le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m et la zone d'annexe à 3m de profondeur. Toutefois, le décrochement entre les façades arrières des maisons contiguës, n'excédera pas 3m de profondeur.

1.4.0 Gabarit

1.4.1 Pour les constructions à front de voirie, les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiqués au plan. Pour les nouvelles constructions, la hauteur maximum est de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit trois (3) niveaux ou une hauteur de 10,50m 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 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 exemple : toit Mansart).

1.4.2 Pour les constructions à l'intérieur de l'îlot, la hauteur est de maximum un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum.

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

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

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 Mansart ou des toitures plates peuvent être autorisées.

L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30 à 45°.

Les volumes sous toitures 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, 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.

2.0 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.

2.1 Lotissements existants

Les permis de lotir délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur du P.P.A n°51 et non périmés, sont reconduits.

Les modifications éventuelles à ces permis sont soumises aux conditions dont question dans la loi du 29 mars 1962, notamment à l'article 57 § 2 et § 6, et doivent être conformes aux prescriptions urbanistiques du P.P.A n° 51.

2.2 Nouveaux lotissements

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 le raccordement aux bâtis déjà existants, etc.

La demande de lotir ne peut se limiter à reprendre telles quelles, les prescriptions du P.P.A n° 51.

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 soit considéré comme complet (Mon. 9 février 1971), sont à compléter par :

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

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 perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte.

3.0 ZONES D'HABITAT EN ORDRE CONTINU

3.1 Destination

Les constructions sont destinées principalement à un usage résidentiel, 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.

3.2.0 Implantation

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

Le front de bâtisses en recul au plan d'aménagement, est indicatif.

Pour les immeubles n° 110 et 154 de la rue Langeveld, notamment, il peut être dérogé au front bâti tel qu'il est indiqué au plan.

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.

3.2.2 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-jardin de deux maisons contiguës, le décrochement plus le mur œillère n'excèdera pas 3m de profondeur.

3.2.3 Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin).

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.

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

3.2.5 Volumes de liaisons

A l'interruption du front de bâtisses et aux endroits indiqués au plan, des volumes de liaisons 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.

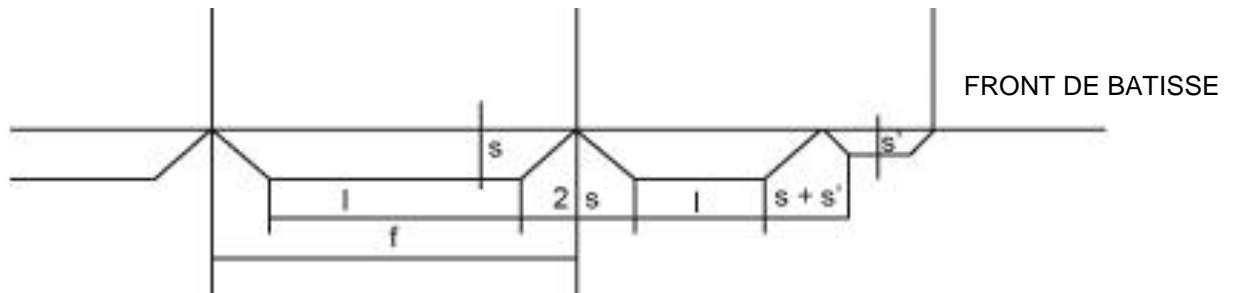
3.2.5 Les avant-corps dans la zone de recul, sont autorisés dans les limites suivantes et calculées à partir de l'alignement en recul :

- 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.

En façade arrière, au-delà de la profondeur maximale et en zone latérale, aucune sailli n'est autorisée (fig. 1).



F = LARGEUR DE FACADE

S = SAILLIE 1/5 DE LA PROFONDEUR DE LA ZONE DE REcul AU MAX. 1,20m

l = LARGEUR DE LA SAILLIE = 4m MAX ; PAR SAILLIE CUMUL MAX 2/3 DE f

3.3 Gabarits

Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiquées 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.

La hauteur maximum des constructions est celle des façades principales à l'exception des toitures, étage 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.

La toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrit 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...

3.4 Aspects et matériaux

Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peinte 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.

3.5 Toitures

La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures à versants 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).

Dans les toitures à versants ; 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 minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente.

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, avec une largeur de 4m maximum par terrasse.

4.0 ZONES D'HABITAT AVEC FRONT COMMERCIAL

4.1 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 au rez-de-chaussée, pour la partie de la rue Edith Cavell, de l'avenue Montjoie et du carrefour Floride-Langeveld, située en zone d'habitation avec front commercial.

Pour la chaussée de Waterloo, l'affectation mixte est limitée aux deux premiers niveaux. 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 au logement.

Sont exclus, les commerces de gros, les dépôts et les établissements tels que clubs privés, boîtes de nuit, dancings et discothèque, de nature à perturber la tranquillité du voisinage.

4.2.0 Implantations

4.2.1 Idem 3.2.1

4.2.2 Murs œillères : idem 3.2.2

4.2.3 Annexes : idem 3.2.3

4.2.4 Avant-corps : idem 3.2.6

4.3 Gabarits : idem 3.3

4.4 Aspects et matériaux : idem 3.4

4.5 Toitures : idem 3.5

5.0 ZONES D'ATELIERS

5.1 Destination

Ces zones sont affectées principalement (75% minimum de la surface plancher par bâtiment) :

- aux ateliers des entreprises artisanales et commerciales ;
- aux dépôts annexes de celles-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 ;
- la fonction logement qui constitue le complément usuel de la fonction principale, avec un maximum de 20% de la surface plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,...)
- la fonction commerciale (hall d'exposition,...).

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

Un maximum d'ouverture (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.

5.2 Implantation

Pour les intérieurs d'îlots n° 10 et 12, le taux d'emprise est limité à 80% de la superficie de la parcelle située dans la zone d'ateliers.

La mitoyenneté n'est pas autorisée dès que les conditions d'implantation sur la parcelle voisine, ne se prêtent pas à un tel raccord.

5.3 Gabarit

Le nombre de niveaux est limité à deux, avec une hauteur maximum hors tout de 6m.

L'augmentation de la hauteur de ces constructions jusqu'à 8m au maximum, ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques et moyennant des mesures particulières de publicité.

6.0 ZONES D'ENTREPRISES ARTISANALES ET COMMERCIALES, DE BUREAUX ET D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

6.1 Destination

Cette zone est affectée aux commerces, ateliers, services publics et bureaux.

Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder à celles de l'îlot ; les modifications de ces dernières sont soumises aux mesures particulières de publicité.

6.2 Implantation et gabarit

Le taux d'emprise est limité à 75% de la superficie de la parcelle. Le nombre de niveaux est limité à trois, avec une hauteur maximum hors tout de 10m.

7.0 ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Ces zones sont destinées principalement aux équipements publics ou privés, à usage collectif, tels que les établissements scolaires, sociaux, culturels, sportifs...

Les logements qui constituent le complément usuel de ces zones y sont autorisés (conciergerie,...).

Sont compris dans ces zones :

- le complexe hospitalier Ste Elisabeth et l'école d'infirmière attenante à cette école.
- l'église Notre-Dame du Rosaire et les bâtiments scolaires annexes.

Toute autre affectation ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques et moyennant des mesures particulières de publicité.

L'instruction de toute demande de permis de bâtir, de lotir et de certificat d'urbanisme n° 2, est soumise aux mesures particulières de publicité.

Dans l'éventualité d'une reconstruction du complexe hospitalier Ste Elisabeth le gabarit est limité à Rez + 6 étages + toiture.

8.0 ZONES DE REcul

Les zones de recul sont libres de toute construction 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 3/5 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 5m 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 de 1/50.

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

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

9.0 ZONES DE JARDINS

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

Elles sont libres de toute construction 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 2m maximum avec une hauteur e 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.

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.

Les garages souterrains 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.

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 60cm 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).

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 1m 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 1,90m de hauteur maximum et étayée de fils lisses ou treillis métalliques.

Les clôtures en bois peuvent également être autorisées.

Les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement.

10.0 ZONES DE PROTECTION D'ARBRES

Ces zones sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération.

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

Les plantations participent à l'aménagement paysager du site.

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

11.0 ZONES D'ESPACES VERTS

Ces zones sont affectées aux espaces plantés aménagés publics ou privés.

Ce sont des zones non aedificandi, revêtement de sol y compris.

Elles sont à maintenir dans leur état actuel ou destinées à être aménagées afin de remplir leur rôle récréatif, social ou culturel

12.0 ZONES DE SPORTS DE PLEIN AIR

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

Ne peuvent y être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone ou directement complémentaire à sa fonction sociale.

Les projets de construction de plus de 100m² sont soumis à des mesures particulières de publicité.

13.0 ZONES DE VOIRIES

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

Le P.P.A. n°51 abroge et remplace par l'alignement de fait, les plans d'alignement suivants :

- Bosveldweg : alignement approuvé par arrêté royal du 05.12.1930
(tronçon de la rue Edith Cavell au PPA n°22).
- rue Langeveld : alignement approuvé par arrêté royal du 05.12.1930
(tronçon de la rue Edith Cavell au PPA n°22).

Le PPA n° 51 annule le plan d'alignement approuvé par arrêté royal du 05.12.1930, prolongation de l'avenue Moscicki vers l'avenue de la Floride.

13.1 ZONES DE VOIRIES ORDINAIRES

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

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

L'implantation sur les trottoirs de poteaux de signalisation, de cabines téléphoniques, d'arbres et de tout autre mobilier urbain, devra respecter la circulation des piétons, landaus et voiturettes de handicapés, en laissant une largeur constante minimum de 1,50m libre à leur usage, pour autant que le profil entre alignements des voiries existantes à la date de mise en vigueur du plan le permette.

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

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

13.2 ZONES DE VOIRIES RESIDENTIELLES

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

13.3 ZONES DE VOIRIES PIETONNES

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

14.0 INDICATIONS SUPPLEMENTAIRES EN SURIMPRESSION

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

14.1 ZONES ET SITES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE ET/OU ESTHETIQUE ET IMMEUBLES REMARQUABLES (*)

Le premier tronçon de la rue Langeveld, à partir de la rue Edith Cavell et l'avenue Beau-Séjour complète, sont en zone CHE.

Les immeubles remarquables, ainsi que certains groupes de maisons formant, grâce à leur homogénéité et à leur tonalité, une composition digne d'intérêt, sont repris sous l'indice (*).

Dans ces zones ou pour ces immeubles, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ces qualités culturelles, historiques et esthétiques.

Ces zones et ces immeubles sont soumis à la procédure de concertation, après enquête publique, pour tous les actes et travaux qui affecteraient les gabarits existants ou l'aspect des façades.

Il en va de même en cas de reconstruction partielle ou totale et d'implantation nouvelle dans ces zones.

On veillera à l'harmonisation avec les bâtiments voisins, tant en ce qui concerne les volumes, qu'en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leur couleur.

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 avec bonheur les toitures et les corniches.

La composition architecturale des bâtiments nouveaux, sera basée sur le souci de respecter le rythme parcellaire et de façade des zones concernées.

14.2 ZONES DE SERVITUDES AU POURTOUR DES BOIS

Ce sont des zones non aedificandi, revêtement du sol y compris.

Le plan de destination renseigne la profondeur de la zone à partir de la limite du bois.

En raison des conditions locales, cette distance peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité.

14.3.0 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.

14.3.1 Zone de protection éloignée des captages

L'ensemble du P.P.A n°51 est concerné par les prescriptions suivantes :

- Dépôt d'hydrocarbure liquide à la pression atmosphérique d'une capacité supérieure à 5000 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'hydrocarbure en cas de rupture des canalisations (ex. vanne d'arrêt).

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

14.3.2 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 :

Chaque réservoir sera placé dans un encuvement, espace de retenue, 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 écoulee 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 de 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.

LOCALISATION		1.0	zone d'habitation en ordre ouvert		
		couleur	orange		
T E R R A I N A F R O N T D E V O I R I E	1.1 Destination	principale	HABITATION		
		secondaire	Activité professionnelle de l'occupant (ex. profession libérale) avec un maximum de 60m ² de plancher par logement		
	1.2 Densité		- 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 Type d'implantation		ordre ouvert et semi-ouvert		
	Zone d'implantation	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 : 1/5 TE en sous-sol : 1/4 à min. 2,50m des limites parcellaires		
		Profondeur de bâtisse	bâtiment principal : 15m maximum		
		Volume de liaisons couleur	aux endroits indiqués au plan et sur un seul niveau jaune		
Annexes		La construction d'annexes est admise à l'intérieur de périmètre de la zone d'implantation (orange) du plan			
1.4.1 Gabarit	Nombre de niveaux max	voir plan			
LOCALISATION		1.0	zone d'habitation en ordre ouvert		
		Couleur	orange		
T E R R A I N D E F O N D	1.1 Destination	principale	HABITATION		
		Secondaire	Activité professionnelle de l'occupant avec un maximum de 40m ² de plancher par logement		
	1.2 Densité		- 1 logement par 4a50 de terrain - max. 4 logements dans un seul volume ou 4 habitations groupées - P/S net : 0,50 max.		

1.3.2

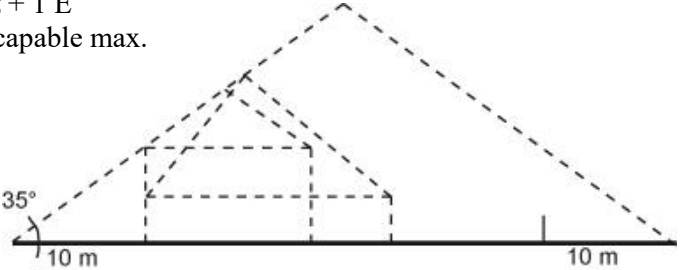
Type d'implantation

ordre ouvert

Zone d'implantation

Périmètre

défini par des parallèles tracées à 10m des limites parcellaires

	Taux emprise	TE hors sol : 1/6 TE en sous sol : 1/5 à min. 5m des limites mitoyennes
1.4.2 Gabarit		max Rez + 1 E volume capable max. 
LOCALISATION	3.0 Couleur	zone d'habitation en ordre continu rouge
3.1 Destination	principale	HABITATION
	Secondaire	Activité professionnelle de l'occupant (ex. profession libérale) À condition de ne pas dépasser 20% de la surface brute du logement avec un maximum de 40m ²
3.2 Implantation	Alignement	voir plan. Front bâti à l'alignement ou en recul
	Recul latéral	mitoyenneté Interruption du front de bâtisse : voir plan
	largeur façade	minimum : largeur de la parcelle cadastrale
		maximum : 15m
	profondeur de bâtisse	minimum : profondeur maximum moins de 3m
		maximum : voir plan
	taux emprise	voir périmètre constructible au plan
	volume de liaison	aux endroits indiqués au plan et sur un seul niveau
couleur	jaune	
Annexes	la construction d'annexes est admise partout à l'intérieur des périmètres constructibles	
	couleur rose	
3.3 Gabarit	Nbr de niveaux max.	voir plan

LOCALISATION		4.0	zone d'habitation avec front commercial
		Couleur	rouge avec liséré mauve
4.1 Destination	principale	HABITATION	
	Secondaire	Activités de commerce de détail, cafés, restaurants, agences de banque, de voyages... et services	
4.2 Implantation	Alignement	voir plan. Front bâti à l'alignement ou en recul	
	Recul latéral	mitoyenneté interruption du front de bâtisse : voir plan	
	largeur façade	minimum : largeur de la parcelle cadastrale	
		maximum : largeur de la parcelle, si mitoyenneté " " " " : 3m si semi mitoyen " " " " : -6m si pas de mitoyen	
	profondeur de bâtisse	minimum : profondeur maximum moins 3m	
		maximum : voir plan	
	taux emprise	voir périmètre constructible au plan	
	volumes de liaison	aux endroits indiqués au plan et sur un seul niveau	
	couleur	jaune	
	Annexes	la construction d'annexes est admise partout à l'intérieur des périmètres constructibles	
couleur	rose		
4.3 Gabarit	Nbre de niveaux max.	voir plan	

LOCALISATION	5.0	zone d'ateliers
	couleur	mauve et vert (hachurés)
5.1 Destination	principale	ateliers des entreprises artisanales et commerciales
	secondaire	dépôts et bureaux qui constituent l'accessoire de l'entreprise artisanale ou commerciale
5.2 Implantation		en mitoyenneté ou non la mitoyenneté n'est pas autorisée dès que les conditions d'implantation, sur la parcelle voisine, ne se prêtent pas à un tel raccord.
	Taux emprise	80% de la superficie de la parcelle située dans la zone d'ateliers
5.3	Nbre de niveaux max.	2
	H. max.	6m 8m si dûment motivé et moyennant des mesures particulières de publicité

LOCALISATION	6.0	Zone d'entreprises artisanales et commerciales de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif
	couleur	mauve et blanc (hachurés)
6.1 Destination		équipements d'intérêt collectif (médiathèque et ludothèque), commerces, ateliers et bureaux
6.2 Implantation		en mitoyenneté La mitoyenneté n'est pas autorisée dès que les conditions d'implantation, sur la parcelle voisine, ne se prêtent pas à un tel raccord
	Taux emprise	75% de la superficie de la parcelle
6.3	Nbre de niveaux max.	3
	H max.	10m