

PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL N° 20 bis
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

0.0 **GENERALITES**

Les généralités ci-dessous sont applicables à l’ensemble des zones du P.P.A. n° 20 bis, pour autant qu’elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

0.1 **Les prescriptions urbanistiques** complètent et détaillent les mesures d’aménagement exprimées graphiquement par les plans.

Elles précisent en outre, les intentions non figurées sur le plan de destination parce que peu susceptibles d’être exprimées graphiquement. En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, les dispositions graphiques l’emportent sur les textes.

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 (cfr. Article 3 – Prescriptions particulières).

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

0.3 **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 cadastral.

0.4 **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 racines est autorisé.

0.5 Garages

Il sera prévu au moins un garage par logement.

Voir la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction – Directives. Et les circulaires n° 27.1 du 10 septembre 1965 et n° 27.2 du 25 juin 1970. Garages souterrains – Accès voirie.

1.0 ZONE D'HABITATION EN ORDRE OUVERT

1.1 Destination

Cette zone est affectée exclusivement aux habitations en villas isolées ou jumelées. Toute autre affectation est interdite, excepté les cabinets pour professions libérales.

1.2 Densité

Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,65.

1.3 Implantation

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

- un recul avant l'alignement de minimum 5m pour toutes les voies excepté la chaussée de Waterloo où le recul minimum est de 8m par rapport au nouvel alignement projeté par l'administration des routes de Bruxelles-capitale ;
- un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 4m ;
- un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m, sans étage ;
- un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 12m, rez + 1 étage.

Dans cette zone d'implantation, l'occupation au sol et en sous-sol est limitée à ¼ de la superficie nette de la parcelle (OS : 25%).

1.4 Gabarit

La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée soit deux (2) niveaux sous corniche. Les villas jumelées devront réaliser le même profil au droit du pignon mitoyen.

1.5.0 Lots de fond

L'application du présent article ne peut être opposée à la force obligatoire et à la valeur réglementaire du projet de plan de secteur et du plan de secteur, elles n'ont pas à l'égard de ce dernier la portée dérogatoire que pourrait éventuellement supposer l'application de l'article 16 – 4me alinéa de la loi sur l'urbanisme.

Les lots de fond ne peuvent éventuellement être autorisés qu'à la condition que le terrain ait un accès en pleine propriété de 5m de largeur à la voie publique.

1.5.1 Densité

Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,30.

1.5.2 Implantation

L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10m de celle-ci. Dans cette zone d'implantation, l'occupation au sol est limitée à 15% de la superficie nette de la parcelle.

1.5.3 Gabarit

La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée.

Cependant, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 45° à partir des limites mitoyennes des parcelles.

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

1.6 Toiture

La forme de la toiture est libre.

Les villas jumelées devront avoir le même profil de toiture.

Le toit à la Mansard est assimilé à un étage.

Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 30° à 50° et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmoniseront avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants.

Dans les toitures à versants les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes 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.

1.7 Matériaux

Toutes les façades doivent être exécutées dans les mêmes matériaux : briques de parements ou à peindre, pierres naturelles ou reconstituées, crépis ou enduits de tonalités claires.

Les façades des villas jumelées devront présenter une unité de matériaux.

1.8 Zones de recul

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

Les plantations à hautes tiges sont autorisées. La partie gazonnée ou plantée 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 avec le trottoir à rue et sur une distance de 5m à partir de l'alignement. L'aménagement détaillé de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de permis de bâtir (échelle min. du plan : 1/200).

1.9 Zones de jardins

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

La modification sensible du relief du sol, l'extension en surface des revêtements de sol imperméables et toute construction souterraine réduisant à moins de 60 cm l'épaisseur de la couche superficielle de terre arable, y sont proscrits.

Ces zones comporteront des plantations, pelouses, potagers, étangs, terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone.

Le permis de bâtir est subordonné au maintien ou à la création de plantations et de jardins correspondant à l'importance de l'ensemble à construire.

Un plan paysager sera joint à la demande de permis de bâtir (échelle minimum du plan 1/200). Ce plan doit renseigner :

- 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), diamètres de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée ;
- les plantations à réaliser.

Les clôtures sur les limites mitoyennes seront constituées de haies vives de 1,80m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique.

2.0 ZONE MIXTE D'HABITATION ET DE PETITS COMMERCES

2.1 Destination

Cette zone est affectée aux logements comme indiqué à l'article 1.

Elle peut aussi être affectée à de petits commerces pour autant que la nature des activités soit compatible avec l'habitation.

Avec les commerces de détail sont assimilés : salons de coiffure et de beauté, pharmacies, services de guichets de poste, banque, courtier et similaire.

L'affectation mixte ne concerne que les deux premiers niveaux, soit le rez-de-chaussée et le premier étage. Le niveau sous toiture est exclusivement réservé à l'habitation.

2.2 Densité

Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,75.

2.3 Implantation

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

- un recul avant de 8m par rapport au nouvel alignement projeté par l'administration des routes ;
- un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 4m ;
- un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m.

Dans cette zone d'implantation, l'occupation au sol est limitée à 25% de la superficie nette de la parcelle et l'emprise en sous-sol est limitée à maximum 40% de la superficie nette de la parcelle.

Par volume la profondeur et la largeur de la façade est limitée à maximum 15m.

L'écartement des volumes est de minimum 8m. Les zones libres entre les bâtiments sont à aménager en jardins et terrasses et à fermer obligatoirement vers les jardins arrières par des écrans décoratifs (coupe-son) d'une hauteur de 2m maximum.

2.4 Gabarit

La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux sous corniche.

2.5 Toitures

Les toitures à versants obligatoires présenteront une inclinaison de 30° à 50° 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.

Dans les toitures à versants les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur maximale de 1,50m et l'espace entre les lucarnes est de 1m minimum. Elles sont couvertes d'une toiture en pente.

Des 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.

2.6 SAILLIES

2.6.1 Les balcons et les loggias sont autorisés en façades principales et latérales, dans les limites suivantes :

- maximum 1,25m de saillie sur le mur de la façade ;
- aucune saillie à moins de 2,80m du niveau de rez-de-chaussée ;
- la largeur des avant-corps est limitée à 4m par saillie ;
- les largeurs cumulées des saillies n'excèdent pas les 2/3 du développement total de la façade.

2.6.2 Les auvents sont autorisés sur toute la largeur des façades principales et sur la moitié de la largeur des façades latérales dans les limites suivantes :

- aucune saillie à moins de 2,80m et à plus de 3,50m à partir du niveau du rez-de-chaussée ;
- maximum 2m de saillie sur le mur de la façade ;
- les auvents peuvent être reliés d'un bâtiment à l'autre par des pergolas. Des panneaux publicitaires pourront être apposés sur les faces verticales des auvents.

2.7 MATERIAUX

Idem 1.7

2.8 ZONE DE REcul

La zone de recul à une profondeur de 8m minimum de l'alignement projetée à front de la chaussée de Waterloo, au front de bâtisse. Dans cette zone sont seul autorisés : les accès aux portes d'entrées et aux garages, les aires de manœuvre, ainsi que les emplacements de parking destinés aux commerces.

Les plantations à hautes tiges obligatoires. La partie gazonnée ou plantée ne pourra être inférieure à 15% de la superficie de la zone. La zone de recul côté avenue des Ronces est à aménager en jardin sur au moins 3/5 de la superficie de la zone. Uniquement l'accès piétons y est autorisé à l'exclusion de tout parking et aire de manœuvre. L'aménagement détaillé de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de permis de bâtir (échelle min. du plan 1/200).

2.9 ZONES DE JARDINS

Idem 1.9

3.0 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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

3.1 Zone de protection éloignée des captages

Toute la zone du P.P.A. est concernée par les prescriptions suivantes :

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

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

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

Des dispositions pratiques permanentes seront prises pour éviter tout épanchement d'hydrocarbure au cours 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'avèrerait 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 4.000 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 0,85 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 1Kg/cm² ; il sera remplacé s'il ne satisfait pas à cette épreuve d'étanchéité.

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

3.2 Collecteur du Hain

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

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