

**PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° 29 Bis**  
**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

**0.0. DISPOSITIONS GENERALES**

Conformément à la décision du Conseil Communal du 6 septembre 1993 de mettre en révision le PPAS 29, ce plan remplace le PPAS n°29 approuvé par Arrêté Royal du 05.10.1962.

Toutes les prescriptions antérieures sont abrogées et remplacées par les dispositions du présent plan.

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PPAS n° 29 Bis pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

L'ensemble des prescriptions se conforme aux indications du COBAT (ordonnance du 13.05.2004).

**0.1. LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

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.

Les règlements d'urbanisme et de la bâtisse en vigueur au moment de la délivrance des permis ou certificats d'urbanisme ou des permis de lotir, sont d'application, sauf disposition contraire au présent plan, notamment en ce qui concerne la profondeur et l'implantation des constructions.

**0.2. GARAGES ET PLACES DE PARCAGE**

Les dispositions de la circulaire n° 18 du 12 décembre 2002 relative à la limitation des emplacements de parcage ou de toute autre circulaire en vigueur au moment de l'instruction des demandes de permis ou certificats sont de stricte application.

**0.3. Toute publicité** est interdite excepté sous forme de signalisation des équipements publics situés Dieweg.

Les enseignes se rapportant exclusivement à une activité professionnelle ou à une profession libérale sont autorisées dans le périmètre du présent PPAS, à condition de ne pas excéder 0,25m<sup>2</sup> par enseigne et une seule enseigne par activité. Les enseignes lumineuses, palissades, panneaux sur les murs pignons sont interdits.

**0.4. RELIEF ET PLANTATIONS**

Dans le périmètre du présent PPAS, le relief ne peut être modifié de façon fondamentale. Les constructions doivent donc s'intégrer au terrain et respecter les courbes de niveaux, hormis les cas où une telle modification entraînerait une amélioration paysagère.

Les plantations existantes en dehors des emprises des constructions doivent être conservées.

La sauvegarde des plantations doit 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 des chantiers, les arbres à haute tige doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer **avant** le début du chantier.

Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.

**Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.**

**En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.**

Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaire la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

Tout abattage d'arbres à haute tige (c'est-à-dire tout arbre dont le tronc mesure au moins 40cm de circonférence à 1,50m du sol et qui atteint au moins 4m 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 ou, le cas échéant, une essence exotique identique à celle des arbres abattus.

#### **0.5. RAPPORT PLANCHER/SOL (P/S) ET TAUX D'EMPRISE (E/S)**

Le symbole P/S indique le rapport plancher/sol net maximum des zones de constructions comprises dans les limites de la zone. Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit :

##### **Indice P**

Il est égal à la somme des superficies brutes des planchers hors sol, locaux techniques compris. Pour ce calcul, les superficies de plancher sont mesurées au nu des murs extérieurs; pour les niveaux partiellement enterrés, la superficie de planchers est calculée proportionnellement à la partie 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. L'indice P est calculé séparément pour chaque partie de parcelle cadastrale.

##### **Indice E**

Cet indice est constitué par la projection des surfaces couvertes sur le sol.

##### **Indice S**

Cet indice est constitué par la somme des superficies nettes des parties de parcelle cadastrale.

#### **0.6. CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les bâtiments principaux et les annexes existants qui ne sont pas conformes aux dispositions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation et d'amélioration, à la condition que l'extension ne dépasse pas 20% du volume bâti existant à la date d'entrée en vigueur du plan pour autant que ces travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

Pour les constructions dont l'affectation n'est pas conforme au plan, seuls des travaux confortatifs et de rénovation sont autorisés.

#### **0.7. DESTINATION DES ZONES**

Le territoire couvert par le PPAS n°29 bis comporte des zones constructibles, des zones 'non aedificandi' et les voiries.

##### **Les zones constructibles comportent**

1. Zone d'habitat dans la verdure;
2. Zone d'habitat en ordre continu;
3. Zone de construction en annexe;
4. Zone mixte d'habitat et d'équipement public.

##### **Les zones 'non aedificandi' comportent :**

5. Zone d'espaces verts;
6. Zone de recul;
7. Zone de jardins.

En outre, une zone de protection d'arbres se superpose partiellement à l'ensemble des autres zones.

##### **Les voiries comportent :**

Des voiries à circulation automobile et des cheminements piétonniers.

## **1.0. ZONES D'HABITAT DANS LA VERDURE**

### **1.1. DESTINATION**

Ces zones sont affectées exclusivement aux habitations jumelées ou isolées en ordre ouvert, selon les indications du plan.

Toute autre affectation est interdite, sauf pour les activités professionnelles liées à l'habitation et à ses annexes, limitées à 60m<sup>2</sup> de surface brute et à l'exclusion de toute activité de nature commerciale.

Les commerces, de quelque nature qu'ils soient, les installations extérieures diverses de type terrasse couverte ou non Et le dépôt et la vente de carburant sont interdits.

### **1.2. DENSITE**

Le rapport plancher/sol net maximum (P/S net) est indiqué au plan dans les limites du terrain décrit à l'article 1.7 ci-après. Pour les autres terrains, seuls les gabarits et la zone d'emprise sont indiqués au plan et régissent les constructions.

### **1.3. IMPLANTATION**

L'implantation est libre dans les limites des zones de bâtisses;

Dans cette zone d'implantation, l'emprise sol est limitée à :

- 1/6 hors sol de la superficie nette de la parcelle (ES = 16,66%) pour toutes les parcelles supérieures à 12 ares
- 1/5 de la superficie nette de la parcelle (ES = 20%) pour les parcelles inférieures à 12 ares

Les constructions souterraines dépassant ces taux d'emprise hors sol sont recouvertes soit d'une terrasse intégrée au jardin, soit d'un jardin suspendu conforme à l'article 7.0.

Dans l'attente d'une extension éventuelle, les parties non bâties des zones de bâtisse maximum délimitées au plan s'incorporent aux zones de jardins décrites à l'article 7.0. ci-après.

Les constructions implantées au-delà de 40m de l'alignement sont soumises aux règles d'implantation pour les lots de fond, article 1.6.3.2.

Deux constructions actuellement isolées peuvent être jumelées dans les conditions suivantes :

- la zone de non aedificandi représentée au plan et comprise entre constructions voisines peut être bâtie sur toute sa largeur sous réserve que la longueur des façades à rue n'excède pas 25 mètres.
- les deux constructions forment un ensemble architectural cohérent
- les fronts de bâtisse avant et arrière seront établis sur un même plan sur une largeur minimum de deux mètres, de part et d'autre de l'axe mitoyen.
- L'emprise au sol maximum autorisée sera respectée sur chacune des parcelles intéressées.

Les constructions non jumelées respectent une zone latérale minimum de 3 mètres par rapport à chacune des limites de la parcelle. Toutefois, dans cette zone non aedificandi, des porches latéraux sont autorisés sur une largeur de 2,50m maximum.

### **1.4. GABARIT**

Le plan distingue quatre types de gabarits maximum :

A : rez + toiture

B : rez + 1 étage + toiture

C : rez + 2 étages + toiture

D : volumes étagés limités à trois niveaux sous toiture-terrasse (uniquement pour les terrains mentionnés à l'article 1.7 ci-après).

Pour ces gabarits, la hauteur maximale est limitée à :

- 3,50m pour le gabarit A.
- 6,00m pour le gabarit B.
- 9,00m pour le gabarit C.

Les constructions existantes excédant ces gabarits sont soumises aux règles définies à l'article 0.6 ci-avant

Le volume sous toiture ne peut comporter plus d'un niveau habitable.

Cette hauteur est mesurée du pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain naturel jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment et ne peut être dépassée en aucun point, excepté en éventuel accès au garage en sous-sol.

Pour les volumes principaux, la pente de la toiture est limitée à 45°. Le volume des toitures s'harmonise avec les volumes des constructions voisines. Les toits de type Mansart ne sont autorisés que dans le cas des modifications des maisons existantes pour lesquelles ce type de toiture a été réalisé précédemment.

Pour les constructions jumelées, les pentes de toitures sont identiques de part et d'autre du mitoyen et jusqu'à deux mètres de celui-ci. Toutefois, il n'est pas obligatoire que les faîtes se prolongent. Au-delà de cette distance, la forme de la toiture le volume, les pentes et la hauteur du faîte sont limités par le gabarit maximum déterminé ci-avant.

### **1.5. ASPECT ET MATERIAUX**

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; l'ensemble des façades reçoit un traitement identique. Les toits sont en matériaux naturels ou artificiels de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins. Pour le bon aménagement des combles, les châssis obliques et les verrières sont autorisés.

Les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles ont maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales, arêtes et noues de la toiture est de minimum 1m. Les joues des lucarnes sont réalisées avec le matériau des toitures; les bardages de bois ou d'ardoises sont autorisés.

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. Le niveau des terrasses ne peut en aucune façon excéder celui des corniches.

### **1.6. LOTISSEMENTS**

#### **1.6.1. Lotissements existants**

Les permis de lotir suivants délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS n° 29 bis et non périmés restent en vigueur :

- n° 345 du 9.5.1987
- n° 247 du 5.12 1976
- n° 281 bis du 20.11 1990
- n° 416 du 14.11 1995

#### **1.6.2. Nouveaux lotissements**

La demande de permis de lotir ne peut se limiter à reprendre telles quelles les prescriptions du PPAS n° 29 Bis.

Le plan de lotissement doit être étudié à fond en fonction des particularités du terrain à lotir, notamment l'orientation, le couvert végétal et le relief. Au besoin, un relevé planimétrique et altimétrique peut être exigé.

Il est autorisé de faire un logement par 3,5 ares. Toutefois, cette densité est limitée aux maxima suivants:

- les constructions de 4 appartements du type villa à appartements (structure verticale)
- les groupements de quatre (4) logements individuels groupés et formant une unité architecturale dans un espace collectif privé (structure horizontale).

#### **1.6.3. Lots de fond**

##### **1.6.3.0. Généralités**

Les lots de fond ne peuvent être autorisés qu'à la condition qu'un lot de fond unique ait un accès de minimum 5m de largeur à la voie publique; la partie carrossable de cet accès doit avoir 4m de largeur minimum.

Plusieurs lots de fond peuvent avoir un accès commun de minimum 5m de large.

**Le lotisseur veillera à prévoir dans le lotissement ou le long des voiries adjacentes les infrastructures indispensables et suffisantes pour permettre aux acquéreurs de parcelles l'accès à l'électricité, au gaz, au téléphone, à la télédistribution et à la distribution d'eau...**

Toute extension (éventuelle) ou modification tendant à augmenter la capacité et/ou les performances des canalisations et/ou des équipements de réseaux d'adduction en électricité, gaz, télédistribution, téléphone, égouts et à la distribution de l'eau nécessaire au raccordement des constructions et équipements à établir pour les lots compris dans l'aire couverte par le permis de lotir, conformément à l'affectation des bâtiments, l'utilisation des locaux et la densité prévue est à charge du lotisseur.

Celui-ci est tenu de contacter les régies, intercommunales, sociétés distributrices ou concessionnaires impliqués, de prendre toute disposition utile et nécessaire en la matière en fonction notamment des statuts ou règlements en vigueur et de réaliser à ses frais les travaux inhérents à chaque lot avant la vente de celui-ci.

Les chemins d'accès, aires de parking etc... sont exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers..., pavés, à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte.  
Voir aussi les prescriptions particulières concernant la rue du Château d'Eau (article 9.3. ci-après).

Le chemin pavé dit "Chemin privé des Blés d'Or" donnant accès aux numéros 53 à 57, Dieweg est maintenu dans sa typologie.

#### **1.6.3.1. Implantation**

L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini au plan.

Les parties non bâties de la zone de bâtisse s'incorporent à la zone de jardins conformément aux dispositions de l'article 1.3. ci-avant.

#### **1.6.3.2. Destination**

Celle-ci est identique à ce qui est prescrit à l'article 1.1. ci-avant.

#### **1.6.3.3. Terrains situés à l'arrière de la chaussée Saint-Job**

Les terrains situés à l'arrière des numéros 170 à 180 de la chaussée St-Job peuvent être lotis selon les indications du plan. L'accès de ces terrains se raccorde obligatoirement à la voirie publique décrite à l'article 1.7. ci-après. La description de cet accès est conforme aux prescriptions de l'article 1.6.3.0. ci-avant.

### **1.7. Terrains situés à l'angle de la chaussée Saint-Job eu de la rue du Château d'Eau.**

Les terrains cadastrés 250 s 6 et 250 p 5 sont destinés à la bâtisse, à la voirie, à un espace vert et aux jardins, sous les conditions suivantes :

Pour la voirie :

- les terrains sont équipés selon les conditions qui régissent les zones résidentielles.
- la voirie à créer est de statut public et à céder gratuitement à la Commune et sans frais pour elle.
- La voirie est conçue de façon à permettre le passage des camions de la voirie, des pompiers et des ambulances.

Son aménagement fera l'objet d'un permis d'urbanisme distinct conformément aux prescriptions légales en vigueur. Son exécution est conforme aux prescriptions du cahier des charges n°150, édition en vigueur au moment de la demande de Permis d'Urbanisme pour la création de la voirie.

- la voirie débouche exclusivement sur la chaussée Saint-Job. Tout accès de cette voirie ou des habitations vers la rue du Château d'Eau est interdit, conformément aux prescriptions de l'article 9.3 ci-après.
- L'aboutissement sur la chaussée Saint-Job se fait par l'intermédiaire d'un îlot directionnel de façon à éviter l'accès direct. Cet îlot directionnel fait l'objet d'un traitement paysager dont les dispositions seront précisées aux permis de lotir et d'urbanisme.
- La voirie comprend une section liant les terrains faisant l'objet du présent article au terrain cadastré 250 z 5 (correspondant au n°180 chaussée St-Job). Cette liaison se fait dans la zone de jardins figurant aux plans. Elle est située à une distance minimum de 70m et à une distance maximum de 100m de l'alignement de la chaussée Saint-Job. Voir article 1.6.3.3. ci-avant.
- La voirie est, en outre, équipée d'un dispositif de retenue des eaux de ruissellement situé avant le rejet de celles-ci à l'égout.

Pour les bâtiments :

- la densité maximum figure au plan; l'indice P/S est de 0,38;

- l'emprise maximum des constructions est de 1/6;
- la hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux sous toiture-terrasse. Les volumes peuvent être étagés de façon à former une composition variée.
- Les toitures-terrasses peuvent être accessibles; elles sont réalisées en dalles recouvertes de matériaux naturels ou artificiels ou en zinc ou en cuivre. Elles peuvent également être recouvertes de revêtements asphaltiques pour autant que soit assurée une finition esthétique (végétation, bois ou plancher en bois, dalles, gravier..).
- Toute construction souterraine est interdite sous la voirie à l'exclusion des infrastructures telles que égouts, caniveaux techniques, etc...

## **2.0. ZONE D'HABITAT EN ORDRE CONTINU**

### **2.1. DESTINATION**

Cette zone est affectée exclusivement aux habitations en ordre fermé ou semi-ouvert.

Toute autre affectation est interdite, sauf pour les activités professionnelles liées à l'habitation et à ses annexes, limitées à 60m<sup>2</sup> de surface brute et à l'exclusion de toute activité de nature commerciale.

### **2.2. IMPLANTATION ET GABARIT**

L'implantation figure au plan. Les règles relatives aux toitures et à la mesure des hauteurs sont semblables à celles qui figurent à l'article 1.4 ci-avant.

Pour les constructions souterraines, celles-ci sont limitées au tracé des bâtiments situés hors sol.

### **2.3. ASPECTS ET MATERIAUX**

Les prescriptions sont identiques à celles de l'article 1.5 ci-avant.

## **3.0. ZONE DE CONSTRUCTION EN ANNEXE**

### **3.1. DESTINATION**

Cette zone est affectée à l'annexe des bâtiments situés dans la zone d'habitat en ordre continu. Elle ne peut en aucun cas être affectée à une activité commerciale; caractère résidentiel y est strictement préservé.

### **3.2. IMPLANTATION**

L'implantation est libre dans la zone définie au plan de destination. Les annexes peuvent être construites le long de la limite mitoyenne. Toutefois, si tel n'est pas le cas, elles doivent respecter une zone latérale de minimum un mètre par rapport à la limite latérale de la parcelle. Pour les constructions jumelées, les annexes sont également jumelées

### **3.3. GABARIT**

La hauteur maximale des annexes est de un (1) niveau de 3.00m sous corniche. Elles sont couvertes soit par un plan parallèle au versant arrière du bâtiment principal, soit par une toiture terrasse.

### **3.4. ASPECTS ET MATERIAUX**

Les prescriptions sont identiques à l'article 1.5 ci-avant.

Pour les matériaux de couverture des toitures-terrasses, aucune restriction n'est imposée; seule les tôles ondulées sont interdites. Les vérandas ou jardins d'hiver sont autorisés.

## **4.0. ZONE MIXTE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS**

### **4.1. DESTINATION**

Cette zone est exclusivement réservée à la résidence ou à un équipement d'intérêt collectif et de service public, à ses annexes résidentielles ou administratives et au jardin correspondant.

Les établissements de type home ou maison de repos (considérés comme des logements dans les définitions du PRAS), établissements d'enseignement sont autorisés exclusivement aux numéros 65, Dieweg (ancienne propriété Boels, cadastré 251 w 13, Sn E<sup>2</sup>) et 57, Dieweg (actuellement école des Blés d'Or cadastré 250 t §). Les prescriptions urbanistiques qui leur sont applicables (aspect et matériaux) sont identiques à celles de l'ensemble de la zone.

Toute autre affectation est interdite.

#### **4.2. ANCIENNE PROPRIETE BOELS**

L'immeuble principal constituant l'établissement aujourd'hui dénommé Ecole Plain Air et cadastré 251 w 13, Sn E 2 est conservé dans ses parties anciennes constituant l'ancienne propriété Boels. Il figure à ce titre parmi les bâtiments remarquables régis par l'article 9.2. Toute transformation et rénovation et tous les aménagements de la parcelle sont soumis à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites et aux mesures particulières de publicité. Les matériaux extérieurs respectent les données suivantes :

- murs crépis en blanc; des éléments de colombage en bois et de bardage en ardoises naturelles sont autorisés au-dessus du rez;
- toitures en ardoises naturelles;
- châssis en bois vernis ou peints en brun ou en blanc;
- portes pleines ou vitrées peintes en blanc.

Les enseignes sont discrètes et répondent aux prescriptions de l'article 0.3. ci-avant. Les antennes radio ou T.V., paraboles, girouettes, etc... visibles de l'espace public sont proscrites.

Les parties du terrain figurant dans la zone classée de la rue du Château d'Eau (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 27.03.2003) sont soumises aux dispositions de ce classement. Voir aussi article 9.2 ci-après.

Le jardin existant sur la parcelle cadastrée 251 w 13 est conservé dans la partie comprise entre le bâtiment principal et le Dieweg, selon le tracé figurant au plan. Le reste du jardin peut être transformé dans la limite des prescriptions de l'article 7.0 ci-après, à l'exception de ce qui concerne le parking ou le stationnement. Ceux-ci sont autorisés dans la partie supérieure du terrain et sont strictement limités aux véhicules de service? Ils ne peuvent toutefois entraîner d'abattage d'arbre ni de modification du revêtement de sol. En conséquence tout arbre mort ou détérioré doit être remplacé par une essence identique, les autres dispositions de l'art. 0.4. ci-avant restant d'application. Des constructions d'un niveau sont autorisées par la parcelle 251 W 13 et le périmètre indiqué au plan, pour autant que les prescriptions relatives aux matériaux soient respectées. La toiture de ces constructions peut toutefois être réalisée en zinc ou en cuivre.

#### **5.0. ZONES D'ESPACES VERTS**

Les zones d'espaces verts sont destinées au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elles sont essentiellement affectées au maintien et au renouvellement des plantations existantes lesquels constituent les éléments essentiels du paysage; elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou de remplir leur rôle social.

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

Interdiction sauf autorisation préalable :

- d'effectuer tous travaux de terrassement, construction, fouilles, sondages, creusement de puits, en général, tous travaux de nature à modifier l'aspect du terrain ou de la végétation;
- de modifier en aucune façon l'écoulement des eaux dans le site et de déverser dans les cours d'eau ou dans le sous-sol par puits perdus aucune substance de nature à altérer la pureté des eaux et par là influencer la composition de la faune et de la flore;
- d'abattre, de détruire, de déraciner ou d'endommager les arbres et les plantes;
- d'établir des tentes et d'ériger toute installation quelconque (fixe, mobile ou démontable, provisoire ou définitive), servant d'abri ou de logement.

#### **6.0 ZONE DE REcul**

La zone de recul est libre de toutes constructions.

Elle est une zone séparant l'alignement et le front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre. La conception de ces entrées, de ce chemin et de cette aire s'intègre à celle du jardin.

Les chemins d'accès, aires de parking etc... sont exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers..., pavés à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte.

Les prescriptions relatives aux clôtures sur les limites mitoyennes sont identiques à celles qui sont décrites à l'article 7.0. ci-après. Leur hauteur est toutefois limitée à 0,80m.

Les clôtures situées à front de voirie sont identiques à celles qui sont décrites à l'article 7.0. ci-après lorsqu'elles concernent une zone de recul située en avant d'une zone d'habitat dans la verdure. Pour les zones de recul situées en avant d'une zone d'habitat en ordre continu, la hauteur des clôtures situées à front de voirie est limitée à 0,80m, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures des propriétés mitoyennes.

Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, 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 doit figurer aux plans de la demande de permis d'urbanisme et doit être dessiné à l'échelle minimum du 1/200è.

Les clôtures mitoyennes sont constituées de haies vives de 1,80m de hauteur maximum et/ou d'arbustes et d'arbres feuillus formant, en période de feuillaison un cran visuel et étayées de fils lisses ou treillis métalliques.

Des éléments bas de maçonnerie (50cm de hauteur maximum) et des pilastres destinés aux boîtes aux lettres ou au support des grilles d'entrée ou de clôture sont également autorisés. Ils sont réalisés dans le matériau du bâtiment principal. Les grilles sont réalisées en bois naturel ou en ferronnerie. Les couleurs autorisées sont le brun, le blanc et le noir à l'exclusion de toute autre teinte.

## **7.0 ZONES DE JARDINS**

La zone de jardins se compose de la zone figurant au plan et des parties non encore construites de la zone d'habitat dans la verdure.

La zone de jardins est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément. Les accès carrossables latéraux ne sont admis que sur une largeur maximum de 4 mètres et pour autant que la distance au mitoyen correspondant doit de 5 mètres minimum. Les accès carrossables arrière ne sont autorisés que pour donner accès à un garage.

Cette zone comporte des plantations, pelouses, potagers, étangs, terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone et dont les matériaux s'harmonisent avec ceux des constructions situées dans la zone d'habitat dans la verdure; ces petites constructions ne peuvent en aucun cas dépasser, par parcelle, une surface de 6m<sup>2</sup> au sol et un volume hors sol de 15m<sup>3</sup>.

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

Toutefois, une piscine en plein air éventuelle pourra être implantée à au moins 5,00 mètres de toute limite parcellaire; cette distance peut être réduite à 3,00m si un écran de végétation suffisant est réalisé.

Les piscines ainsi que les petites constructions mentionnées ci-avant sont obligatoirement implantées dans la zone d'habitat dans la verdure figurant au plan.

Toute demande de permis d'urbanisme comprendra un plan paysager (échelle minimum du plan 1/200) prévoyant le maintien ou la création de plantations et de jardins correspondant à l'importance de l'ensemble à construire.

Cet aménagement paysager peut figurer sur le plan d'implantation et doit renseigner :

- les courbes de niveaux;
- les modifications du relief;
- les constructions existantes et projetées;
- l'implantation des arbres existants, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1m du sol), et le diamètre de la projection de la couronne au sol;

- les arbres à maintenir et ceux à abattre pour permettre les constructions projetées;
- les plantations à réaliser.

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

## **8.0 ZONE DE PROTECTION D'ARBRES**

Le plan indique le périmètre minimum à l'intérieur duquel les arbres existants doivent être particulièrement protégés.

Toutes les prescriptions relatives à l'article 5.0. ci-avant sont d'application. Toutefois, les travaux de terrassements ne pourront pas porter atteinte à la pérennité des arbres.

Tout arbre mort doit être remplacé par une essence adaptée à l'ensemble paysager existant.

## **9.0 BATIMENTS ET SITES PROTEGES**

### **9.1. GENERALITES**

Le plan renseigne :

- a. l'ensemble classé de la rue du Château d'Eau (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 27.03.03);
- b. quelques bâtiments et ensembles végétaux remarquables.

Pour la rue du Château d'Eau, le plan donne les limites du périmètre légal de protection, dans lequel les prescriptions de l'Arrêté précité s'appliquent intégralement. En outre, les présentes prescriptions (article 9.3.) précisent celles de l'Arrêté.

### **9.2. BATIMENTS REMARQUABLES**

Les bâtiments suivants figurent au plan de destination :

- les parties anciennes du n°65 Dieweg (actuellement affecté à l'école dite Ecole Plain Air)
- les numéros 9, 10, 14, et 17 rue Hellevelt,
- les numéros 49 et 55 Dieweg

Toutes les demandes de permis ou certificat, sur ces biens et visant à exécuter les travaux suivants:

- Démolition en totalité ou en partie
- Restauration en totalité ou en partie.
- Déplacement en totalité ou en partie
- Modification d'aspect.
- Toute modification d'utilisation ou de destination.

Est soumise aux Mesures particulières de publicité et l'avis de la CRMS

### **9.3. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RESTAURATION DE LA RUE DU CHATEAU D'EAU**

Tous les travaux de réfection de cette voirie devront répondre aux impositions suivantes :

1. Une fondation en béton maigre de 20cm d'épaisseur (200kg de ciment/m<sup>3</sup>) sera posée.
2. Les pavés de remplacement seront du type HUPPAYE, PLANCENOIT, ou en porphyre (pavés déclassés); un mélange harmonieux de ceux-ci sera réalisé en fonction d'un état des lieux préalable à la restauration. Le profil en travers sera en 'remise à bout (c'est-à-dire de manière bombée).

Il ne sera pas réalisé de filets d'eau.

Les pavés seront reposés en lits parallèles (perpendiculaires aux bordures). Les pavés sont posés sur une couche de sable stabilisé (150kg de ciment par m<sup>3</sup>) de 15 cm d'épaisseur.

Les bordures de la voirie seront remises en état, et posées dans le même plan que les pavés de celle-ci (dimension des bordures +/- 20/25).

3. Le soufflage à air comprimé est obligatoire avant l'exécution des joints au coulis de mortier sur 40mm pour les pavés.
4. Les joints seront exécutés au mortier (400kg de ciment par m<sup>3</sup> de sable sec). L'enlèvement du mortier excédentaire se fait par brossage avec apport de gros sable après que le mortier soit suffisamment durci.
5. On veillera au traitement harmonieux du raccord des allées d'accès vers les immeubles limitrophes avec la voirie pavée : les matériaux seront des pavés de même nature que ceux de la voirie. Les marches et bordures éventuelles sont traitées de la même façon.
6. Les murets de soutènement seront proscrits, seuls les talus plantés sont admis. Voir § 7 à 9 ci-après.
7. Les nouveaux accès à la voirie et la modification des accès existants sont soumis à demande de permis unique dans le périmètre de la zone de classement.
8. Le mobilier urbain sera intégré de façon harmonieuse au site classé. Les réverbères seront du type existant, mais débarrassés des actuelles boîtes de dérivation. Les prescriptions de l'article 7.0. relatives aux clôtures, murets, bornes et grilles sont entièrement d'application.

Toute autre réalisation telle qu'abri, édicule, cabine électrique etc..., est interdite dans la zone définie par l'Arrêté du 27.03.03.

9. En ce qui concerne les espaces verts d'accompagnement, les plantations arbustives, y compris les haies, seront préférées pour des raisons soit de stabilisation des terres (talus des chemins creux), soit d'isolement visuel de la voirie. Les éléments métalliques éventuels tels que piquets, treillis, etc... sont discrets et situés à l'arrière des haies. Ils sont de couleur verte.
10. Toutefois, dans les sections de la voirie où ces contraintes n'existent pas, il faut promouvoir les bords de route herbeux, régulièrement entretenus par une fauche annuelle très tardive (1<sup>er</sup> août au plus tôt) ou au moins deux fauches annuelles. Cette alternative vaut pour les talus non sujets à l'érosion et les terre-pleins latéraux de niveau avec le terrain environnant.
11. Les haies et autres plantations arbustives se composeront d'essences indigènes choisies parmi celles que l'on rencontre couramment le long des voiries anciennes, par exemple : aubépine (Crataegus monogyna) charme (Carpinus betulus), troène commun (Ligustrum vulgare), cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), orme champêtre (Ulmus minor); pour ce dernier, il conviendra de le recéper régulièrement.

#### **9.4. SITES NATURELS ET SEMI-NATURELS A SAUVEGARDER**

Les prescriptions de l'article 4.0. ci-avant sont entièrement d'application.

Le plan indique le périmètre des sites et les arbres à sauvegarder ou à reconstituer.  
Ceux-ci sont :

- deux houx d'un diamètre approximatif de 30cm, au N°120 rue du Château d'Eau;
- une clôture de tilleuls le long du Dieweg à hauteur du n°53 et le long du chemin privé des Blés d'Or;
- un chêne rouge d'Amérique au n°57 Dieweg;
- au n°65 Dieweg l'allée de hêtres et de tilleuls palissés menant à l'entrée du bâtiment principal;
- un chêne rouge d'Amérique au n°10 a. de la rue Papenkasteel;
- les plantations de voirie en alignement au Dieweg et à l'avenue Hellevelt;

- un bouquet d'érables à l'angle de la chaussée St Job et de la rue Papenkasteel;
- la partie pavée du chemin privé des Blés d'Or pour laquelle il convient d'observer des prescriptions identiques à celles de l'article 9.3. ci-avant.

#### **10.0. ZONES DE VOIRIES**

La zone de voiries est destinée à recevoir tant les circulations automobiles que piétonnes ou de transports publics et leurs équipements.

L'aménagement de la zone de voiries doit permettre d'assurer la sécurité et l'agrément de tous les usages qu'ils soient piétons (y compris les handicapés), vélos ou automobiles. Seul le mobilier urbain indispensable au bon fonctionnement de la circulation est autorisé.

Les équipements tels que casse-vitesse, plateaux banalisés, etc..., peuvent être réalisés exclusivement dans le matériau principal de la voirie.

L'accent est mis sur le caractère calme et résidentiel du quartier lors de la création ou de la modification de ces aménagements. Les matériaux utilisés en cas de réfection sont en accord avec le caractère du quartier. Le pavage du chemin privé des Blés d'Or est à maintenir dans son aspect actuel et en bon état d'entretien.

Voir aussi article 9.3. ci-avant pour la rue du Château d'Eau.

