

PROVINCE DE
PROVINCIE

BRABANT

COMMUNE D'
GEMEENTE

UCCLE
UKKEL

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
N° 51bis

QUARTIER " FLORIDE - LANGEVELD "

Révision partielle de la zone d'intérêt collectif, comprenant le complexe hospitalier Ste.-Elisabeth (P.P.A. n° 51 - art. 7)

WIJK " FLORIDA - LANGEVELD "

Gedeeltelijke herziening van het geheel van de St-Elisabethkliniek opgenomen in het gebied voor uitrustingen van kollektief belang (B.P.A. nr 51 - art 7)

PRESCRIPTIONS

URBANISTIQUES

STEDENBOUWKUNDIGE

VOORSCHRIFTEN

Révision partielle du P.P.A. 51 approuvé par arrêté royal du 15.04.88 (Arrêté de révision du 26.10.89)
Gedeeltelijke herziening van het bij koninklijk besluit van 15.04.88 goedgekeurde B.P.A. nr 51 (Besluit van herz 26.10.89)

PPA - BPA

51^{bis}



EDOUARD MEERT
PAR ORDONNANCE-OP BEVEL
LE SECRETAIRE COMMUNAL
DE GEMEENTESECRETARIS



SEANCE DU 24 JUNI 1993

LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN
VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR



LE PRESIDENT
DE VOORZITTER

ZITTING VAN 24 JUNI 1993

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN
DOOR DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION
CONSULTATIVE REGIONALE BRUXELLOISE
D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE EN
SEANCE DU 5 MAI 1993

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE BRUSSELS
REGIONALE COMMISSIE VAN ADVIES
VOOR DE RUIMTELIJKE ORDENING IN
ZITTING VAN 5 MEI 1993

VU POUR AVIS PAR LA COMMISSION
DE CONCERTATION LE 10.02.1993

GEZIEN VOOR ADVIES DOOR DE
OVLGECOMMISSIE DE 10.02.1993

EDOUARD MEERT
PAR ORDONNANCE-OP BEVEL
LE SECRETAIRE COMMUNAL
DE GEMEENTESECRETARIS



UCCLE LE 5 JANVIER 1993

DU 25 NOVEMBRE 1993
AU 24 DECEMBRE 1993

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE 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

HET COLLEGE VAN BURGEMESTER EN
SCHEPEN VAN DE GEMEENTE UKKEL
VERZEKERD DAT DIT PLAN TER INZAGE
VAN HET PUBLIEK NEERGELEGD WERD
OP DE DIENST STEDEBOUW



UKKEL DE 5 JANUARI 1993

VAN 25 NOVEMBER 1993
TOT 24 DECEMBER 1993

LE PRESIDENT
DE VOORZITTER

ANDRE DERIDDER

EDOUARD MEERT
LE SECRETAIRE COMMUNAL
DE GEMEENTESECRETARIS



SEANCE DU 27 AVRIL 1993

LE CONSEIL COMMUNAL D'UCCLE EN
VU ET ADOPTE PROVISOIRESMENT PAR



ZITTING VAN 27 APRIL 1993

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR
DE GEMEENTERAAD VAN UKKEL IN
OP BEVEL

LE PRESIDENT
DE VOORZITTER

ANDRE DERIDDER

W. LATIER
arch.-urb.
L'ARCHITECTE COMMUNAL
DE GEMEENTE ARCHITECT



UCCLE LE

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

OPGEMAAKT DOOR DE DIENST STEDEBOUW
VAN DE GEMEENTE UKKEL
UKKEL DE

Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale
du

Le Ministre-Président,

Pour copie conforme

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Executieve van .

De Minister-Voorzitter,

Copie certifiée conforme à l'original Voor eensluidend afschrift

UCCLE le



UKKEL de

LE BOURGMESTRE
DE BURGEMEESTER

I. INTRODUCTION

INTENTIONS DU PLAN REVISE.

Le plan particulier d'aménagement n° 51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988, prévoit l'entièreté de la Clinique Ste-Elisabeth (clinique, école, couvent) en zone d'équipement d'intérêt collectif (art 7) en vue d'une reconstruction éventuelle de la Clinique.

En séance du 29 juin 1989 le Conseil communal a décidé de demander l'arrêté royal autorisant la révision partielle du PPA n° 51, uniquement en ce qui concerne cette zone d'équipement d'intérêt collectif.

Cette décision était motivée par le fait que la propriété de la Congrégation avait été divisée, résultant dans la vente d'une partie de la propriété à une nouvelle asbl Clinique Ste Elisabeth en vue de la construction d'une nouvelle clinique sur seulement une partie de la zone d'équipement d'intérêt collectif, tout en laissant l'aménagement du surplus dans l'incertitude.

Par arrêté du 26 octobre 1989 l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé qu'il "y a lieu de réviser partiellement le plan particulier d'aménagement n° 51 - quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988".

Par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 19 décembre 1989 le permis de bâtir n° 30860 a été octroyé à l'asbl Clinique Ste-Elisabeth av. de Fré, n° 206 autorisant la démolition partielle de la clinique existante et la construction d'une nouvelle clinique.

A l'occasion d'une demande de permis de bâtir introduite par l'ASBL FAC SIMILITEI (rue Langeveld, 151) concernant la transformation d'une partie du couvent en maison de repos, la Commission de concertation en sa séance du 12 décembre 1990 a émis l'avis unanime suivant : "Favorable sous condition que la révision du PPA 51 soit élaborée suivant les prescriptions de base suivantes :

Pour l'ensemble de la zone (restant la propriété de la Congrégation) une densité avec un rapport plancher/sol, P/S max. = 1;

Un taux d'emprise de 25 % de l'ensemble de la zone, et un gabarit de 5 niveaux maximum, soit 15 m sous corniche.

Parking : conformément à la demande de bâtir (1 parking pour 4 lits) pour la zone 1. Le nombre de parkings étant porté à un (1) parking pour deux (2) lits dès que l'on urbanisera la zone 2 ou la zone 3.

Un (1) parking par logement dans la zone 2.

Deux (2) parkings par logement dans la zone 3.

L'accès par la rue Langeveld sera uniquement un accès pour les pompiers".

Tout en insistant pour que la révision du PPA 51 soit réalisée le plus rapidement possible, les membres de la Commission de concertation étaient d'avis que les règles urbanistiques susmentionnées pouvaient parfaitement constituer la base de cette révision.

II.0. DISPOSITIONS GENERALES.

Les prescriptions urbanistiques qui suivent remplacent celles de l'article 7 des prescriptions urbanistiques pour la zone d'équipements d'intérêt collectif comprenant le complexe hospitalier Ste-Elisabeth, du PPA n° 51, approuvé par A du 150488.

II.1. Les prescriptions urbanistiques complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement par le plan. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan de destination, parce que peu susceptibles d'être représentées graphiquement.

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives sont d'application.

II.2. Raccordement à l'égout public et bassin d'orage.

Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public. Lorsque l'occupation au sol de l'immeuble projeté, y compris les revêtements imperméables (accès, parkings, terrasses, ...) 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.

Toute la superficie des zones 1 à 3 y comprise, est située dans la zone de protection rapprochée du captage de la Forêt. Tout épanchement de substances liquides à ces endroits, présente un risque de pollution des eaux.

Les mesures de protection de l'art. 14.3.2. Zone de protection rapprochée des captages, du PPA n° 51, sont de stricte application afin de limiter les risques de pénétration de matières dangereuses dans le sol.

II.3. Rapport plancher/sol net (P/S).

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

Indice P

Il est la somme de la superficie brute de tous les 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. 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 2,20 m.

Indice S

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

II.4. Garages et parkings.

Il sera prévu au moins les emplacements de parcage suivants :

Pour la zone 1 : dès qu'une demande de permis de construire est introduite pour la zone 2 ou la zone 3, le nombre d'emplacements actuel de un (1) parking pour quatre (4) lits, est porté à un (1) parking pour deux (2) lits.

Pour la zone 2 : un (1) emplacement par logement.

Pour la zone 3 : deux (2) emplacements par logement.

Les places de parcage sont aménagées sur la parcelle à bâtir et de préférence dans les sous-sols de l'immeuble à construire.

Compte tenu que les trois zones se situent en zone de protection rapprochée du captage de la Forêt et des prescriptions techniques qui en découlent, notamment que l'aire des garages et parkings sera bétonnée et rendu parfaitement étanche à toute pénétration de substances liquides dans le sol (cf. art. 14.3.2. du PPA 51) les parkings en plein air devront être évités le plus possible et ne peuvent être autorisés qu'à condition que des plantations soient réalisées à leur périphérie afin de dissimuler les véhicules.

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

Par leur présence en sous-sol, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction. Ils doivent être recouverts d'une couche de terre arable permettant la plantation d'arbustes et de pelouses.

Les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisées avec une pente de 4 % maximum partant de plein-pied avec le trottoir à rue et sur une distance de 5 m à partir de l'alignement, et avec un recul par rapport aux limites parcellaires de minimum 2 m. On s'efforcera pour que les parkings débouchent sur la voie publique par une issue commune.

II.5. Publicité

D'une manière générale et dans le périmètre du plan particulier, il est interdit d'établir et de maintenir des affiches et de recourir à tout autre procédé de réclame ou de publicité visuelle comme, par exemple, toute forme de publicité lumineuse, les palissades publicitaires, les panneaux publicitaires sur les façades ou murs pignons, etc.

Ne tombe pas sous cette interdiction, la pose de dispositifs publicitaires ou enseignes installés sur les bâtiments à usage d'équipement d'intérêt collectif et qui se rapportent exclusivement à une activité exercée dans ces bâtiments et moyennant l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Pour les caractéristiques de ces dispositifs publicitaires et enseignes autorisables, voir PPA 51 - art 0.6. Publicité a) et b).

II.6. Les plantations existantes doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur.

Les prescrits de l'art 0.7. du PPA 51 sont d'application.

II.7. Mesures particulières de publicité et commission de concertation.

Idem art 0.9. du PPA 51.

II.8. Destination des zones.

Le territoire couvert par le PPA n° 51bis comporte les zones constructibles et les zones non aedificandi du PPA n° 51, suivantes :

- 1.0. Zone d'habitat en ordre ouvert
- 7.0. Zone d'équipements d'intérêt collectif
- 8.0. Zone de recul
- 9.0. Zone de jardins
- 11.0. Zone d'espace vert

III.0. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les prescriptions particulières qui suivent remplacent l'article 7 des prescriptions urbanistiques pour la zone d'équipements d'intérêt collectif comprenant le complexe hospitalier Ste-Elisabeth du PPA n° 51, approuvé par AR du 150488.

III.1. Immeuble sis au n° 204 de l'avenue De Fré.

Cet immeuble est intégré dans la zone d'habitat en ordre ouvert et les prescriptions urbanistiques des article 1.1. à 1.6. du PPA n° 51 sont d'application.

III.2.0. Dispositions particulières pour les zones n° 1 à 3 du PPA n° 51bis.

Conformément à l'avis de la Commission de concertation du 12 décembre 1990 (objet 5 - 468/90) le rapport plancher/sol doit être limité à P/S net : 1 pour l'ensemble des constructions sur les parcelles restant à appartenir à la Congrégation.

La superficie cadastrale de la propriété étant :

n° parcelles cadastrales	superficie		
	ha	a	ca
286/v/15	1	91	50
115/k		17	80
115/c		1	40
115/h			80
162		92	55

total : 3ha04a05ca ou

30405 m², la superficie totale des planchers pour l'ensemble des constructions doit être limitée à 30405 m² (P/S = 1)

Le taux d'emprise de l'ensemble des bâtiments étant limité à 25 % de la superficie de la propriété, l'occupation au sol maximum est de $\frac{30.405}{4} = \underline{7600 \text{ m}^2}$

III.2.1. Le tableau suivant donne les superficies de plancher (P) des immeubles existants et à construire (notamment en zone n° 3) et leur emprise au sol maximum.

Zone n°	Superficie m ²	Rez-de-chaussée m ²	P total m ²
1	11.255	3.350	11.400
2	5.320	2.300	9.200
3	9.980	1.950	9.805
Zone verte	3.850	/	/
	<u>30.405</u>	<u>7.600</u>	<u>30.405</u>

III.2.2. A noter que les zones susmentionnées ne sont pas à considérer comme des lots d'un lotissement. Dans l'éventualité d'une division ultérieure de la propriété en deux ou plusieurs lots, celle-ci ne peut se faire qu'après avoir fait l'objet d'un permis de lotir préalable écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins. (cf art 2.0. Lotissements et 2.2. Nouveaux lotissements du PPA n° 51).

III.2.3. ZONE N° 1

<u>DESTINATION</u>	Equipement d'intérêt collectif. Couvent et Maison de soins et de repos (150 lits), conformément au permis de bâtir (dossier 31.299) octroyé à l'asbl FAC SIMILITER, rue Langeveld n° 151, par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 23 avril 1991 et autorisant la transformation d'une partie du couvent en maison de repos.
<u>OBJECTIF D'AMENAGEMENT</u>	Maintien des caractéristiques urbanistiques et des formes architecturales dans les volumes et implantations existants. Gabarit : rez + 2 E + 1 M ou rez + 3 E + Toit Superficie planchers : P. max. 11.400 m ² Taux d'emprise : P rez. max. 3.350 m ²
<u>GARAGES ET PARKINGS</u>	Dès qu'une demande de permis de construire est introduite pour la zone n° 2 ou 3, le nombre d'emplacements actuel de un parking pour quatre lits, est porté à un (1) parking pour deux (2) lits. Vu que, le bâtiment est situé en zone de protection rapprochée du captage de la Forêt, l'aire des garages et parkings sera bétonnée et rendu parfaitement étanche à toute pénétration de substances liquides dans le sol (cf art II.4.)
<u>REMARQUES</u>	L'accès par la rue Langeveld sera uniquement un accès pour les pompiers. Les accès piétons et véhicules à la Maison de soins et de repos se feront exclusivement par la chaussée de Waterloo. En aucun cas, un accès ou sortie de véhicule sera autorisé côté rue Langeveld, à l'exception de l'accès privé au couvent.

III.2.4. ZONE N° 2

DESTINATION

Principale : logements permanents

Secondaire : équipement d'intérêt collectif à l'exclusion d'équipement de séjour (hôtel).

Une occupation d'hébergement temporaire pourra être exploitée pour autant que la durée d'occupation soit de minimum 30 jours consécutifs.

La destination secondaire sera de toute façon limitée à maximum 10 % de la superficie totale du bâti dans cette zone.

OBJECTIF
D'AMENAGEMENT

Maintien des caractéristiques urbanistiques et des formes architecturales dans les volumes et implantations existants.

En cas de reconstruction totale ou partielle :

Gabarit max. : rez + 4 E + 1 recul (ou s/toit)
soit 15,50 m bord supérieur
corniche.

Superficie planchers : P max. = 9.200 m²

Taux d'emprise P rez. max. = 2.300 m²

Implantation libre dans les limites imposées par le plan.

GARAGES
ET PARKINGS

Un (1) emplacement par logement.

Dans le cas de l'option urbanistique préférentielle, c.à.d. le maintien des bâtiments existants, la zone surchargée d'un indice (G) au plan de destination, est une zone où des garages souterrains peuvent être autorisés.

Dans le cas d'une reconstruction totale, les garages doivent être incorporés dans les bâtiments.

REMARQUE

Les limites de la zone 2 ne sont pas à considérer comme des limites parcellaires d'un lot d'un lotissement. Dans l'éventualité d'une division ultérieure de la propriété, celle-ci ne peut se faire qu'après obtention d'un permis de lotir. Les limites parcellaires projetées du plan sont indicatives.

III.2.5. ZONE N° 3

DESTINATION

Principale : logements permanents

Accessoire : activité professionnelle de l'habitant (par ex. une profession libérale) à condition de ne pas dépasser 40 m² de plancher par logement et faisant partie intégrante de l'appartement.

L'augmentation de cette superficie ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction résidentielle et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité (cfr art.II.7.).

IMPLANTATION ET GABARIT

Après démolition des bâtiments de l'ancienne clinique, implantation libre des constructions du type immeubles à appartements, dans les limites indiquées au plan.

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

- hors sol, à 1950 m²;
- en sous-sol à 2400 m².

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

Gabarit : max. rez + 4 étages + 1 recul (ou s/toit) soit 15,50 m bord supérieur corniche. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain, jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut dépasser 15,50 m en aucun point; excepté un éventuel accès aux garages en sous-sol.

Superficie planchers : P max. 9.800 m²

Toitures : idem 1.5. PPA 51

Aspects et matériaux : idem 1.6. PPA 51

GARAGES ET PARKINGS

Deux (2) emplacements par logement en sous-sol ou souterrain.

REMARQUE

Les limites de la zone 3 ne sont pas à considérer comme des limites parcellaires d'un lot d'un lotissement. Dans l'éventualité d'une division de la propriété, celle-ci ne peut se faire qu'après obtention d'un permis de lotir. Les limites parcellaires projetées indiquées au plan, sont indicatives.

III.3. ZONE N° 4

Les limites de la zone 4 correspondent avec les limites de la parcelle cadastrale acquise par l'asbl Clinique Ste-Elisabeth à la suite d'une division du terrain devant Notaire suivant l'article 56§2 de la loi sur l'urbanisme de 1962.

Construction de la nouvelle clinique (275 lits) conformément au permis de bâtir (dossier 30.860) octroyé à l'asbl Clinique Ste-Elisabeth, av. de Fré, n° 206, par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 19 décembre 1989 et autorisant la démolition partielle de la clinique existante et la reconstruction d'une nouvelle clinique.

IV. ZONES DE REcul

Idem art 8 Zones de recul du PPA 51

V. ZONES DE JARDINS

Idem art 9 Zones de Jardins du PPA 51

VI ZONES D'ESPACES VERTS

Idem art 11 Zones d'espaces verts du PPA 51

TABLE DES MATIERESArt.

- I. INTRODUCTION - Intentions du plan révisé
- II.0. DISPOSITIONS GENERALES
 - II.1. Prescriptions urbanistiques - portée
 - II.2. Raccordement à l'égout public et bassin d'orage
 - II.3. Rapport plancher/sol
 - II.4. Garages et parkings
 - II.5. Publicité
 - II.6. Plantations
 - II.7. Mesures particulières de publicité et commission de concertation
 - II.8. Destination des zones
- III.0. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
 - III.1. Immeuble av. de Fré, n° 204
 - III.2.0. Dispositions particulières pour les zones 1 à 3
 - III.2.1. Tableau superficies plancher et emprise sol
 - III.2.2. Lotissement
 - III.2.3. Zone n° 1
 - III.2.4. Zone n° 2
 - III.2.5. Zone n° 3
 - III.3. Zone n° 4
- IV. ZONE DE REcul
- V. ZONES DE JARDINS
- VI. ZONES D'ESPACES VERTS