PPAS Groeselenberg Uccle

Prescriptions littérales d'urbanisme

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE D'UCCLE **PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL** **Groeselenberg** Ilot délimité par l'avenue Houzeau, l'avenue Circulaire, l'avenue des Statuaires et la rue Groeselenberg **PPAS 64**	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE UKKEL **BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN** **Groeselenberg** Huizenblok begrensd door de Houzeaulaan, de Ringlaan, de Beeldhouwerslaan en de Groeselenbergstraat **BBP 64**
Le Conseil Communal en sa séance du **30 janvier 2014** a chargé le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet de plan à enquête publique. De gemeenteraad heeft op haar zitting van **30 januari 2014** het College van Burgemeester en Schepenen belast met het onderwerpen aan openbaar onderzoek van het ontwerp plan. Par ordonnance, La Secrétaire Communale, Op bevel, De Gemeentesecretaris, Laurence VAINSEL	Le Président, De Voorzitter, Armand DE DECKER.
Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le projet de plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du **17 février 2014 au 18 mars 2014 inclus.** Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **17 februari 2014 tot en met 18 maart 2014**. Par ordonnance, La Secrétaire Communale, Op bevel, De Gemeentesecretaris, Laurence VAINSEL	Le collège, Het College, Armand DE DECKER.
Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 11 septembre 2014. Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 11 septembre 2014. Par ordonnance, La Secrétaire Communale, Op bevel, De Gemeentesecretaris, Laurence VAINSEL	Le Président, De Voorzitter, Armand DE DECKER.

Commune d'Uccle
Place Jean Vander Elst 29
1180 Bruxelles

Grontmij Belgium SA
Bruxelles, le 28 novembre 2014

Responsabilité

Titre	:	Plan particulier d'affectation du sol n°64 - Groeselenberg
Sous-titre	:	Prescriptions littérales d'urbanisme
Numéro de projet	:	258302
Numéro de référence	:	PPAS-64 prescriptions littérales d'urbanisme
Révision	:	définitivedéfinitive
Date	:	Novembre 2014

Auteur(s)	:	Tin Meylemans, Patrick Roothaer
Adresse e-mail	:	patrick.roothaer@grontmij.be
Contrôlé	:	Patrick Roothaer
Paraphe de contrôle	:	
Approuvé	:	Frank Vanbossuyt
Paraphe d'approbation	:	
Contact	:	Grontmij Belgium SA Rue d'Arenberg 13, boîte 1 B-1000 Bruxelles T +32 2 383 06 40 F +32 2 513 44 52 info@grontmij.be www.grontmij.be

D2311/95-001

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 01-10-2015

Voor eensluidend afschrift

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 01-10-2015.

Certifié conforme

Ann GEETS
wnd Directeur – Directrice f.f.

Table des matières

1 STRUCTURE GÉNÉRALE DU PLAN 5

2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 6

2.1 LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME 6
2.2 DÉFINITIONS 6
2.3 ASPECT DES FAÇADES AU REZ-DE-CHAUSSÉE 8
2.4 ÉVACUATION DES EAUX USÉES 8
2.5 ÉVACUATION DES EAUX DE PLUIE 9
2.6 GESTION DES DÉCHETS 10
2.7 DISPOSITIONS RELATIVES À UN QUARTIER DURABLE ET ÉCOLOGIQUE 10
2.8 CLÔTURES 11
2.9 GARAGES ET EMPLACEMENTS DE PARKING 11
2.10 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AUTORISÉES QUI NE SATISFONT PAS AUX DISPOSITIONS DES RÈGLEMENTS 11
2.11 DÉMOLITION 12
2.12 PLANTATIONS ET RELIEF EXISTANTS 12
2.13 POURCENTAGE D'ESPACES VERTS 12

3 ZONE D'HABITAT POUR MAISONS À 4 FAÇADES OU MAISONS À 3 FAÇADES 14

3.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES 14
3.2 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 1 15
3.3 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 2 15
3.4 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 3 16

4 PARC RÉSIDENTIEL 17

4.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES 17
4.2 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 1 18
4.3 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 2 18

5 ZONE D'HABITAT POUR MAISONS MITOYENNES 20

5.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES 20
5.2 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 1 21
5.3 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 2 21

6 ZONE DE BÂTIMENTS EXISTANTS DÉTERMINANTS ET SIGNIFICATIFS POUR LE QUARTIER 22

6.1 DESTINATION 22
6.2 AMÉNAGEMENT 22

7 ZONE D'HABITATIONS DE TYPOLOGIES MIXTES 24

7.1 DESTINATION 24
7.2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 24
7.3 ZONE PARTIELLE A 25
7.4 ZONE PARTIELLE B 26

8 ZONE D' ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS 28

8.1 DESTINATION 28
8.2 AMÉNAGEMENT 28

9 ZONE VERTE 30
9.1 DESTINATION 30
9.2 AMÉNAGEMENT 30
10 ZONE DE PARC 31
10.1 DESTINATION 31
10.2 AMÉNAGEMENT 31
11 ZONE DE JARDINS 33
11.1 DESTINATION 33
11.2 AMÉNAGEMENT 33
12 ZONE DE RECUL 34
12.1 DESTINATION 34
12.2 AMÉNAGEMENT 34
12.3 UTILISATION DU MATÉRIEL 35
13 LIAISONS POUR CIRCULATION DOUCE 36
13.1 DESTINATION 36
13.2 AMÉNAGEMENT 36
14 ZONE DE VOIRIE PUBLIQUE 38
14.1 DESTINATION 38
14.2 AMÉNAGEMENT 38
15 INFRASTRUCTURE DE DÉSENCLAVEMENT POUR LA CIRCULATION MOTORISÉE (SURIMPRESSION) 39
16 INFRASTRUCTURE DE DÉSENCLAVEMENT POUR LA CIRCULATION LENTE (SURIMPRESSION) ... 40
17 CONSERVATION DU CARACTÈRE BOISÉ (SURIMPRESSION) 41
18 CONSERVATION DU VERGER (SURIMPRESSION) 42
19 CONSERVATION DU JARDIN (SURIMPRESSION) 43
20 CONSERVATION D'ARBRES DE GRANDE VALEUR 44
21 ZONE LIBRE DE CONSTRUCTION (SURIMPRESSION) 45
22 IMMEUBLES À VALEUR PATRIMONIALE (INDICATION SYMBOLIQUE) 46
22.1 GÉNÉRALITÉS 46
22.2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR L'HABITATION SITUÉE AVENUE HOUZEAU N° 99 46
22.3 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT LES FRONTONS CLASSÉS 46

1 Structure générale du plan

Le plan vise le développement urbanistique équilibré du site de Groeselenberg, en conformité avec les objectifs du conseil communal.

La nouvelle destination de l'ancien bâtiment hospitalier Les 2 Alice et les récents permis de lotir constituent l'amorce de l'établissement de ce plan. Le développement de l'intérieur de l'îlot qui n'est pas encore bâti situé autour du bâtiment hospitalier est abordé par le PPAS d'une manière équilibrée. Les objectifs sont:

- La conservation de zones vertes suffisantes dans l'intérieur de l'îlot;
- L'insertion dans le paysage de l'ancien bâtiment hospitalier dans son environnement;
- Des communications pour les usagers faibles de la route au travers de l'îlot, entre autres entre l'avenue Circulaire et la rue Groeselenberg;
- La possibilité, pour l'Athénée Royal, de s'agrandir.

2 Dispositions générales

Les dispositions générales stipulées ci-dessous sont d'application dans toutes les zones du PPAS Groeselenberg pour autant qu'elles ne soient pas incompatibles avec les prescriptions particulières prévues pour les différentes zones du PPAS.

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
2.1 Les prescriptions d'urbanisme Les prescriptions littérales d'urbanisme complètent les prescriptions graphiques du plan. Elles décrivent les intentions qui ne se retrouvent pas sur le- schéma des affectations, parce qu'il n'est pas possible, ou difficile, de les traduire d'une manière graphique. En cas d'incompatibilité entre les prescriptions graphiques et les prescriptions écrites, les prescriptions les plus limitatives sont d'application. Les prescriptions des règlements d'urbanisme communaux et régionaux en vigueur sont d'application dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires de ce plan.	
2.2 Définitions *2.2.1 Indice d'emprise au sol* L' emprise au sol est le ratio entre la projection horizontale du volume de construction fermé, y compris débords de toitures et saillies éventuelles, et la superficie totale du terrain. *2.2.2 Indice P/S net* L'indice P/S net est le ratio entre la superficie totale des planchers et la superficie du terrain. Les dispositions suivantes sont d'application pour calculer l'indice P/S : P = superficie de planchers Somme des superficies de planchers mis à couvert avec une hauteur libre d'au moins 2,20 mètres dans tous les locaux, à l'exception des locaux situés en dessous du niveau du terrain et destinés aux parkings, aux caves, aux installations techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu ex-	La projection horizontale du volume de construction fermé ne comprend pas la surface des terrasses ouvertes comprises dans le volume de construction. Dans l'explication des prescriptions d'urbanisme, nous utilisons les indices suivants : $_n$ = nouveau $_e$ = existant par exemple : P_e = surface plancher existante P_n = nouvelle surface plancher totale autorisé par le PPAS la différence entre les deux $P_n - P_e$ est le potentiel constructible Idem pour les indices d'emprise au sol : E_e (emprise au sol existante) et E_n (nouvelle emprise au sol totale autorisée).

térieur des murs de façade, et on considère que les sols sont continus, sans tenir compte de l'interruption de ceux-ci par des parois et des murs intérieurs, ou par des gaines, des cages d'escalier et des cages d'ascenseur. N.B. Les surfaces communes (couloirs, parties communes...) sont réparties au prorata de l'importance respective des activités concernées. S = Superficie du terrain Il s'agit de la superficie nette de la parcelle cadastrale. Les ratios indiqués dans les prescriptions s'appliquent à toute la zone. Si une demande porte sur une partie de la zone, le même ratio s'applique. *2.2.3 Habitation unifamiliale* Habitation dans laquelle une famille est domiciliée. *2.2.4 Maison bifamiliale* Bâtiment dans lequel se trouvent deux habitations. *2.2.5 Logement multiples* Bâtiment dans lequel se trouvent plusieurs habitations. *2.2.6 Maison à 4 façades* Maison dans laquelle les 4 façades peuvent comprendre des fenêtres et/des portes. *2.2.7 Maison à 3 façades* Maison mitoyenne d'un côté, dans laquelle les 3 façades peuvent comprendre des fenêtres et/ou des portes. *2.2.8 Maison mitoyenne* Maison dans laquelle les 2 façades peuvent comprendre des fenêtres et/des portes. *2.2.9 Hauteur sous comiche* Sauf mention contraire dans les prescriptions, la hauteur sous corniche est déterminée par rapport au point le plus bas du niveau du sol existant ou prévu. La hauteur sous corniche est la hauteur entre le niveau du sol concerné et la corniche. Dans le cas d'un toit plat, la hauteur sous corniche est la hauteur entre le niveau du sol concerné et le point le plus élevé du bâtiment ; il s'agit de la rive du toit fini. *2.2.10 Revêtement de sol ouvert* Les revêtements de sol ouverts sont perméables à l'eau.	Dans les prescriptions, la hauteur sous corniche des toits plats se trouve 60 cm plus haut que la hauteur sous corniche des toits en pente. On compte 60 cm pour la hauteur de l'acrotère au-dessus du niveau des toits plats.

ils comprennent des matériaux en vrac comme du gravier, de la dolomie ou des écorces. Les revêtements couverts de végétation comme les dalles alvéolaires structurées et engazonnées ou les dalles alvéolaires structurées et remplies de gravier sont également classés dans les revêtements ouverts. *2.2.11 Revêtement de sol semi-ouvert* Les revêtements semi-ouverts sont des revêtements avec des joints. Des éléments modulaires de faibles dimensions comme des pavés, des carrelages ou des klinkers sont posés les uns à côté des autres. En principe, les revêtements de sol semi-ouverts sont perméables. Cependant, cela dépend du joint, de la largeur des joints et de la perméabilité de la fondation. Les revêtements de sol semi-ouverts sont uniquement permis s'ils sont perméables. *2.2.12 Revêtement de sol fermé* Les revêtements de sol fermés sont des revêtements sans joints (à l'exception des joints de dilatation) qui sont appliqués en une fois, par exemple du béton ou de l'asphalte. En principe, un revêtement de sol fermé n'est pas perméable à l'eau.	
2.3 Aspect des façades au rez-de-chaussée Les façades aveugles au rez-de-chaussée ne sont pas autorisées. Le nombre de portes de garage visibles dans la façade au rez-de-chaussée doit être limité. La détermination des portes de garage dans les façades satisfait aux dispositions suivantes : • Harmonisation des portes de garage avec l'expression architecturale de la façade, et les portes de garage n'occupent pas toute la largeur de la façade ; • Les projets introduits en demande de PU veilleront à minimiser le nombre de portes de garages au regard du nombre d'emplacements qu'elles desservent. Les dispositions suivantes sont également d'application : ° Dans le cas d'une maison unifamiliale, il n'y aura au maximum qu'une porte de garage par habitation qui sera autorisée. ° Dans le cas de logements, multiples, il faut prévoir une entrée collective pour les parkings. Cela présuppose qu'il y a une entrée commune dans le parking. Les portes de garage individuelles dans la façade du bâtiment sont exclues.	L'aspect des façades au rez-de-chaussée sont importantes pour l'interaction avec le domaine public et la sécurité subjective. Les façades aveugles et une longue rangée de portes de garage au rez-de-chaussée ne sont par conséquent pas permis. Les doubles portes de garages ne sont pas admises. Pour les logements multiples, on prévoit qu'une porte de garage/entrée de garage donne accès à un parking collectif (voir également l'article 2.9)
2.4 Évacuation des eaux usées *2.4.1 En présence d'un réseau d'égouts communaux* Chaque bâtiment doit obligatoirement être raccordé aux	

égouts publics. Dans le cas d'une nouvelle construction, un système d'égouts séparatif doit être prévu. *2.4.2 En l'absence d'un réseau d'égouts communaux* L'évacuation des eaux usées domestiques se fait soit par une vidange périodique des bacs collecteurs soit après une épuration individuelle par une évacuation dans le sol. Les bacs collecteurs sont implantés sur la parcelle de manière à rendre possible un raccordement aux égouts publics qui seraient construits par la suite. L'évacuation dans le sol après une épuration individuelle se fait en fonction des conditions suivantes : • La qualité des eaux évacuées est conforme aux directives d'Hydrobru pour les zones protégées pour le captage d'eau. • L'évacuation se fait sur un terrain d'irrigation équipé de dispositifs de drainage. • L'installation d'épuration individuelle et les dispositifs de drainage sont implantés sur la parcelle de manière à rendre possible le raccordement aux égouts publics qui seraient construits par la suite. C'est seulement dans le cas où les dimensions de la parcelle ne permettent pas ces installations que l'on peut déroger à cette prescription. Le raccordement des égouts du bâtiment aux égouts publics est obligatoire dans l'année de l'installation et de la mise en service du réseau d' égouts communaux.	Des égouts séparatifs prévoient une évacuation séparée des eaux usées domestiques et des eaux de pluie. Cette détermination encourage les autorités compétentes à prévoir systématiquement des égouts séparatifs.
2.5 Évacuation des eaux de pluie Chaque nouvelle construction est équipée d'une installation servant à stocker les eaux de pluie et d'un dispositif permettant de retarder l'écoulement des eaux de pluie vers les égouts. *2.5.1 Stockage des eaux de pluie* L'installation servant à stocker les eaux de pluie satisfait aux conditions suivantes : 1° la capacité de cette installation satisfait au moins aux prescriptions du règlement d'urbanisme régional ou d'un règlement d'urbanisme communal. Cette capacité est ajoutée à la capacité de retardement imposée au point 2.5.2 ; 2° l'installation est raccordée à au moins un dispositif de tuyau ou, si le cas survient, au réseau de distribution pour l'entretien des caves, des parkings, pour l'arrosage des plantations et jardins, etc. Ces alimentations en eau sont clairement marquées comme eau non potable ; 3° l'installation comprend tous les aménagements pour le bon fonctionnement et l'entretien de celle-ci, comme les systèmes de filtres, les systèmes de retardement de l'eau à l'entrée et le groupe hydrophore ;	À ce niveau, nous entendons la réutilisation des eaux de pluie. Les eaux de pluie peuvent par exemple être utilisées pour les installations sanitaires. Elles peuvent également être utilisées pour arroser les jardins, les espaces verts communs, etc.

4° le trop-plein de la citerne est versé soit sur le site via une infiltration dans le terrain, soit dans un dispositif de retardement, soit dans les égouts, cette dernière option à condition qu'elle soit dûment motivée ; 5° l'installation satisfait aux exigences de la société de distribution de l'eau. *2.5.2 Retarder l'écoulement des eaux de pluie* Le dispositif permettant de retarder l'écoulement des eaux de pluie vers les égouts publics satisfait aux conditions suivantes : 1° il a une capacité de collecte minimale de 50 litres par mètre carré de toit en projection horizontale. 2° il contient en aval un système d'évacuation avec un débit d'évacuation contrôlé qui retarde l'évacuation du surplus d'eau vers les égouts ou vers n'importe quel autre système d'évacuation. Le diamètre d'ajutage autorise une fuite de maximum 10 % du débit entrant ; 3° il est équipé, en amont, d'un déversoir des eaux de pluie qui soit se répartissent sur le site soit sont dirigées vers les égouts ; 4° les points 1° à 3° doivent être adaptés en fonction de l'évolution des normes ou de tout autre règlement en vigueur au moment de l'introduction de la demande d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisme. *2.5.3 Infiltration des eaux de pluie* Si les circonstances le permettent, il faut également prévoir une infiltration des eaux de pluie sur la parcelle à l'aide d'un dispositif d'infiltration, ou suivant les techniques connues au moment de la demande. *2.5.4 Utilisation des matériaux* Les matériaux qui sont utilisés pour aménager les revêtements, la voirie, les accès, les parkings, les terrasses, etc. seront au maximum perméables. Si l'utilisation de matériaux perméables est impossible, des mesures spécifiques seront prises afin d'amortir et de ralentir l'évacuation des eaux de pluie.	L'infiltration des eaux de pluie dans le sol engendre une charge moins élevée de l'évacuation des eaux de pluie dans les égouts. Cela peut être fait en prévoyant un dispositif d'amortissement dans le cadre duquel l'évacuation ralentie se fait par l'infiltration (noue, puits perdant, ...). Si les circonstances l'empêchent, la demande sera motivée par la superficie de la parcelle, aux constructions éventuellement présentes sur la parcelle, etc. qui ne permettent pas d'un point de vue pratique l'aménagement d'un dispositif d'infiltration.
2.6 Gestion des déchets Toute demande pour des logements multiples doit satisfaire aux normes en vigueur au moment de la demande.	
2.7 Dispositions relatives à un quartier durable et écologique *2.7.1 Utilisation des matériaux* On accorde la préférence à des matériaux durables pour ériger des constructions et pour aménager les parcelles. L'utilisation des matériaux se fait également en harmonie avec l'environnement. Les matériaux synthétiques ne sont pas autorisés.	

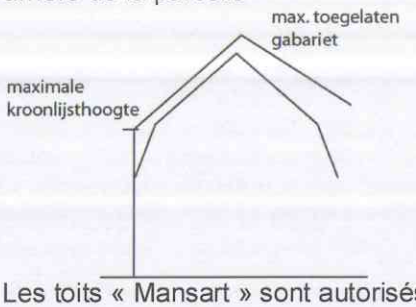
2.7.2 Approvisionnement en énergie L'application des techniques récentes concernant l'approvisionnement en énergie est encouragé. On peut par exemple appliquer la cogénération dans les nouvelles zones à développer.	
2.8 Clôtures Les clôtures sont autorisées dans les haies vives indigènes, étayées ou non par des piquets et du fil, avec une hauteur maximale de 2,00 mètres.	
2.9 Garages et emplacements de parking *2.9.1 Emplacements de parking pour des véhicules motorisés* Le nombre d'emplacements pour véhicules motorisés est déterminé par le règlement d'urbanisme régional et/ou le règlement d'urbanisme communal en vigueur au moment où le permis est demandé. Cependant, il faut consentir un effort particulier en ce qui concerne les solutions collectives de stationnement. Pour cette raison, des emplacements de stationnement collectifs sont obligatoires pour les logements multiples. Ces emplacements de stationnement doivent se localiser à l'intérieur de la surface construite du bâtiment. *2.9.2 Hangars pour les vélos* Le nombre d'emplacements pour vélos est déterminé par le règlement d'urbanisme régional et/ou le règlement d'urbanisme communal en vigueur au moment où le permis est demandé. Dans le cas de logements multiples, il y a lieu d' aménager un lieu couvert collectif pour ranger les vélos à partir d'un groupe de 5 habitations. Le hangar pour les vélos se trouve au rez-de-chaussée du bâtiment ou à proximité de l'entrée principale du bâtiment.	Par superficie construite du bâtiment, nous entendons l'enveloppe du bâtiment projetée horizontalement sur le sol. Les parkings peuvent être aériens ou souterrains.
2.10 Dispositions relatives aux constructions autorisées qui ne satisfont pas aux dispositions des règlements Sauf mention contraire et formelle dans les prescriptions de la zone concernée, les travaux et opérations suivants sont autorisés pour les constructions ou parties de construction existantes autorisées : • Travaux de conservation, y compris structurels ; • Transformations dans le volume existant sans modification du gabarit existant ; • Transformations dans le volume existant avec des modifications apportées au gabarit existant, pour autant que le nouveau gabarit de la partie transformée satisfasse aux dispositions des règlements en la ma-	Les bâtiments et affectations qui se trouvent en tout ou partie dans les zones non constructibles peuvent faire l'objet de transformation mais pas d'extension ou de reconstruction.

tière dans la zone concernée.	
2.11 Démolition Sous réserve des bâtiments qui menacent de s'effondrer et qui font l'objet d'un arrêté de police en rapport avec la sécurité publique, le permis de démolition pour un bâtiment existant sera délivré pour autant qu'un permis de reconstruction ou de réaménagement suivant les prescriptions du plan soit demandé et accordé simultanément.	
2.12 Plantations et relief existants Les plantations existantes doivent être conservées conformément à la réglementation en vigueur. Pendant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture, afin d'empêcher l'entreposage de matériaux ou toute circulation en dessous de la couronne des arbres. L'abattage d'arbres à haute tige doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme Les modifications de relief ne sont pas autorisées sauf dans le cas de la gestion hydrologique des parcelles. Dans ces cas, le relief existant doit être respecté au maximum.	Un arbre à haute tige est un arbre dont le tronc à 1 mètre au-dessus du sol a une circonférence d'au moins 20 centimètres et mesure au minimum 3,50 mètres de haut.
2.13 Pourcentage d'espaces verts Un pourcentage minimum d'espaces verts est imposé dans les prescriptions de certaines zones de ce PPAS. Ce pourcentage d'espaces verts doit être réalisé par une conception qualitative des espaces extérieurs. L'aménagement des espaces extérieurs doit contribuer au maillage vert aux niveaux biologique et écologique, en particulier par le choix des essences des plantations. *2.13.1 Aménagement* Les espaces verts doivent être aménagés comme une surface perméable et ne peuvent pas être pourvus d'un revêtement hormis les éventuels chemins qui les traversent. Les plantations comprennent un mélange d'arbustes et d'arbres à haute tige d'essence indigène. Le choix des types, de la plantation et de la densité des plantations à proximité des constructions doit : • s'harmoniser avec le paysage existant ; • respecter les terrains avoisinants (pour éviter l'ombre, etc.) ; • accorder la préférence aux essences indigènes; • favoriser la diversité de ces essences (aussi bien en	Un pourcentage minimum d'espaces verts est imposé dans les prescriptions des zones suivantes : • art. 4 parc résidentiel • art. 5 zone pour maisons mitoyennes • art. 6 zone pour bâtiments existants déterminants ou significatifs • art. 7 zone d'habitations de typologies mixtes • art. 8 zone d'équipements collectifs • art. 9 zone d'espaces verts • art. 10 zone de jardin La définition et les dispositions spécifiques à propos de l'aménagement du pourcentage d'espaces verts sont décrites dans chacun de ces articles.

ce qui concerne le mélange des essences que la taille des plantations) ; • contrôler la prolifération des plantes invasives.	

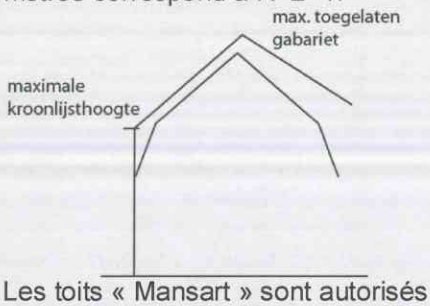
3 Zone d'habitat pour maisons à 4 façades ou maisons à 3 façades

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
3.1 Prescriptions générales *3.1.1 Destination* Cette zone est destinée aux habitations. Ces habitations peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant, sans toutefois entrainer de perturbation sonore ou de trouble pour le voisinage. On peut y vivre dans des maisons unifamiliales ou dans des logements collectifs. La division d'un bâtiment en plusieurs habitations est uniquement autorisée si le bâtiment a une ~~superficie~~ surface de plancher minimale brute ~~au sol~~ de 300 m². Après la division, chaque habitation doit comprendre une ~~superficie~~ surface de plancher minimale ~~au sol~~ de 100 m² et avoir accès à une zone extérieure privée individuelle de minimum 15 m² sous la forme d'une terrasse ou d'un jardin. Les maisons sont des maisons à 4 façades ou des maisons à 3 façades. Outre l'habitation, les activités suivantes sont également autorisées : • Commerce : superficie limitée à 100 m² par bâtiment et le commerce est uniquement autorisé au rez-de-chaussée • Équipements d'intérêt collectifs : superficie limitée à 100 m² par bâtiment et l'équipement d'intérêt collectif est uniquement autorisé au rez-de-chaussée • Bureau : superficie limitée à 100m² par bâtiment. *3.1.2 Implantation* L'implantation des bâtiments doit satisfaire aux dispositions suivantes : • Une zone de recul de minimum 5 mètres de profondeur à compter de l'alignement ; • Deux zones latérales non aedificandi de minimum 3 mètres, à l'exception du cas d'une maison à 3 façades	La hauteur sous corniche de 9,75 mètres correspond à une hauteur de construction (gabarit) de R+2+T. La construction s'inscrit sous un plan à 45° prenant naissance au niveau du relief au droit de la limite

pour laquelle une façade latérale est implantée sur la limite mitoyenne de la parcelle ; • À l'arrière, une zone non aedificandi avec un minimum absolu non aedificandi de 5 mètres qui satisfait simultanément à la règle des 45° (la distance minimale par rapport à la limite de construction équivalant au plus à la hauteur sous corniche). *3.1.3 Toits* La hauteur maximale sous corniche est de 10,50 mètres pour les toits plats et 9,75 mètres pour les autres types de toitures. La forme du toit est libre. Dans le cas de toits en pente, on applique une inclinaison maximale de 45°pour les toits en bâtière. Le volume sous combles ne comprend qu' un seul niveau d'habitation. Les toits « Mansart » sont autorisés pour autant que leur profil soit compris dans le gabarit maximal défini par la hauteur sous corniche maximale et l'inclinaison maximale du toit en bâtière prédécrit.	arrière de la parcelle  Les toits « Mansart » sont autorisés s'ils sont compris dans le gabarit maximum. La hauteur sous corniche des toits « Mansart » est la hauteur du membron.
3.2 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 1 *3.2.1 Aménagement* L'aménagement de la zone partielle doit satisfaire aux densités prescrites par zone et par parcelle. Les indices suivants s'appliquent à la zone : • Indice P/S maximal : 0,55 • Indice maximal d'emprise au sol : 0,20	Les prescriptions de cette zone s'appliquent dans l'avenue des Statuaires et dans la partie occidentale de la rue Groeselenberg ainsi que pour les 3 parcelles à l'angle de l'avenue Circulaire et de l'avenue des Statuaires. Les indices ont été calculés avec les superficies suivantes : S = 36216 m² $\mathbf{E_e}$ = 4659,6 m² (indice d'emprise au sol = 0,13) $\mathbf{P_e}$ = 11391 m² (P/S = 0,31) $\mathbf{P_n}$ = 19919 m² Superficie plancher supplémentaire possible = 8528 m², dont 5950,7 m² dans des permis de lotir approuvés (P/S = 0,55) $\mathbf{E_n}$ = 6157 m² -> indice d'emprise au sol = 0,17
3.3 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 2 *3.3.1 Aménagement* L'aménagement de la zone partielle doit satisfaire aux densités prescrites par zone et par parcelle. Les indices suivants s'appliquent à toute la zone : • Densité d'habitation : maximum 12 habitations par hectare • Indice P/S maximal : 0,4 • Indice maximal d'emprise au sol : 0,15	Les prescriptions de cette zone s'appliquent au sud de l'avenue Houzeau. Les prescriptions ont pour objectif de conserver le bâtiment existant et l'aspect existant. La densité d'habitations de 12 habitations par hectare permet de doubler le nombre d'habitations. Les indices ont été calculés avec les superficies suivantes :

3.3.2 Bâtiments existants Les bâtiments existants peuvent être conservés. On peut rénover des bâtiments ou des constructions existantes dans le volume de construction existant. On peut reconstruire des bâtiments ou des constructions existantes dans le volume de construction existant à un autre endroit sur la parcelle pour autant que le volume reconstruit se trouve dans la zone d'implantation telle que décrite à l'article 3.1.1	**S** = 10197 m² **P_e** = 3566 m² (P/S = 0,35) **P_n** = 4079m² **E_e** = 1300 m² -> indice d'emprise au sol = 0,13 **E_n** = 1530m² Cela veut dire que l'habitation existante peut être conservée, et agrandie d'une manière limitée.
3.4 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 3 *3.4.1 Aménagement* Les bâtiments existants peuvent être conservés. Dans le cas d'une transformation ou d'une reconstruction, on autorise une augmentation maximale de 15 % de la superficie au sol existante, au moment de la première demande de permis après l'entrée en vigueur de ce PPAS.	Ces parcelles de fond se trouvent en intérieur d'îlot, derrière la 1ière rangée des constructions sur les parcelles sises le long des voiries.

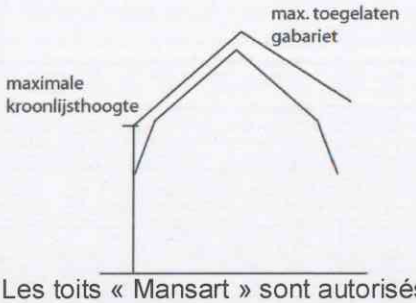
4 Parc résidentiel

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
4.1 Prescriptions générales	
4.1.1 Destination	
Ces zones sont destinées aux habitations. Ces habitations peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant, sans toutefois entrainer de perturbation sonore ou de trouble pour le voisinage. Outre l'habitation, les activités suivantes sont également autorisées : • Commerce : superficie limitée à 100 m² par bâtiment et le commerce est uniquement autorisé au rez-de-chaussée • Équipements collectifs : superficie limitée à 100 m² par bâtiment et l'équipement collectif est uniquement autorisé au rez-de-chaussée • Bureau : superficie limitée à 100m² par bâtiment. Un pourcentage minimal d'espaces verts de 60 % doit être réalisé dans la zone. Lors des demandes de permis d'urbanisme sur une partie de la zone, le même pourcentage d'espaces verts s'applique. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13.	On vise une zone de parc résidentiel dans laquelle se trouvent des maisons à 4 façades. Selon les parties de la zone, seules des maisons unifamiliales (existantes) ou des logements collectifs sont autorisés. Dans ce cadre, un pourcentage représentatif d'espaces verts doit être réalisé. Le pourcentage d'espaces verts porte sur la superficie ne comprenant pas de construction et de revêtement de sol. L'aspect paysager et vert existant le long de l'avenue Circulaire est maintenu de cette manière.
4.1.2 Implantation	
L'implantation est libre dans la zone qui est délimitée de la manière suivante : • Une zone de recul de minimum 5 mètres • Une zone latérale non aedificandi de minimum 3 mètres de part et d'autre • À l'arrière et aux limites de la zone, tel que figuré au schéma des affectations, une zone non aedificandi de minimum 10 mètres de profondeur à compter depuis la limite de la parcelle	Une hauteur sous corniche de 9,75 mètres correspond à R+2+T. 
4.1.3 Bâti	Les toits « Mansart » sont autorisés s'ils sont compris dans le gabarit maximum. La hauteur sous corniche des toits « Mansart » est la hauteur du membron.
Seules des maisons à 4 façades sont autorisées. La hauteur maximale sous corniche est de 10,50 mètres pour les toits plats ou 9,75 mètres pour les autres types de toitures.	

Les toits satisfont aux dispositions suivantes : • La forme du toit est libre. Les toits plats ainsi que les toits en pente sont autorisés ; • Toits en pente : inclinaison des versants entre 30° et 50° ; • Le volume sous combles ne peut comprendre qu'un seul niveau d'habitation. Les toits « Mansart » sont autorisés pour autant que leur profil soit compris dans le gabarit maximal défini par la hauteur sous corniche maximale et l'inclinaison maximale du toit en pente pré-décrit.	
4.2 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 1 *4.2.1 Destination* Cette zone partielle est destinée aux habitations sous la forme de maisons unifamiliales à 4 façades. Les logements multiples ne sont pas autorisés. *4.2.2 Aménagement* L'aménagement de la zone partielle doit satisfaire aux dispositions suivantes : • Densité d'habitation : maximum 2 habitations par hectare. Le nombre existant de maisons dans la zone peut être conservé. • Indice P/S maximal : 0,20 • Indice maximal d'emprise au sol: 0,1 • La partie de la zone qui n'est pas encore aménagée en fonction des maisons est aménagée en zone verte et conservée dans cet état. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13. *4.2.3 Bâtiments annexes* Les bâtiments annexes existants et les serres peuvent être conservés, rénovés ou reconstruits. La superficie construite actuelle (empreinte) des bâtiments annexes est la superficie de construction maximale autorisée pour les serres et/ou les bâtiments annexes. La hauteur sous corniche maximale autorisée pour les bâtiments annexes est de 3,75 mètres.	Cette zone est d'application pour les principales parcelles situées le long de l'avenue Circulaire. L'objectif est de maintenir l'état existant et de conserver le caractère paysager et vert. Les indices ont été calculés avec les superficies suivantes : **S** = 26098 m² $\mathbf{P_e}$ = 3380 m² de maisons (-> P/S = 0,13) $\mathbf{P_n}$ = 5220m² $\mathbf{E_e}$ = 1353 m² de maisons (-> indice d'emprise au sol = 0,05) $\mathbf{E_n}$ = 2610m² Une hauteur sous corniche de 3,75 mètres correspond à R+T.
4.3 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 2 Dans cette zone, les logements peuvent être bâtis sous la forme de logements multiples. *4.3.1 Aménagement* L'aménagement de la zone doit satisfaire aux dispositions suivantes : • Maximum 35 logements par hectare pour la zone par-	Cette zone est d'application pour les parcelles le long de l'avenue Circulaire (actuellement non bâtie). Afin de conserver le caractère vert caractéristique de l'avenue Circulaire, on autorise uniquement des maisons 4 façades. 35 maisons par hectare signifient maximum 12 habitations

tielle • Indice P/S maximal pour la zone partielle : 0,50 • Indice maximal d'emprise au sol pour la zone partielle : 0,20 • La superficie de la zone qui n'est pas utilisée comme zone de construction est aménagée comme zone verte. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13.	Les indices ont été calculés avec les superficies suivantes : **S** = 3388 m² $\mathbf{P_n}$ = 1685 m² (-> P/S = 0,5) $\mathbf{E_n}$ = 650 m² (-> indice d'emprise au sol = 0,20) Il n'y a pas de surface construite dans la situation existante. Donc le P_n est égal au potentiel constructible.
4.3.2 Bâti Les dispositions suivantes s'appliquent pour la construction dans la zone : • Un maximum de 2 volumes de construction est autorisé dans toute la zone • La hauteur sous corniche maximale autorisée est de 9,75 mètres.	Une hauteur sous corniche de 9,75 mètres correspond à R+2+T.

5 Zone d'habitat pour maisons mitoyennes

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
5.1 Prescriptions générales *5.1.1 Destination* Cette zone est destinée aux habitations. Ces habitations peuvent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle de l'occupant, sans toutefois entrainer de perturbation sonore ou de trouble pour le voisinage. On peut seulement y construire des maisons mitoyennes. Outre l'habitation, les activités suivantes sont également autorisées : • Commerce : superficie limitée à 100 m² par bâtiment et le commerce est uniquement autorisé au rez-de-chaussée • Équipements collectifs : superficie limitée à 100 m² par bâtiment et l'équipement collectif est uniquement autorisé au rez-de-chaussée • Bureau : superficie limitée à 100m² par bâtiment. *5.1.2 Implantation et aménagement* La construction peut être implantée dans la zone désignée sur le schéma des affectations. La construction est en ordre fermé, les façades latérales se trouvent sur les limites mitoyennes de la parcelle. La construction doit satisfaire aux dispositions suivantes : • Hauteur maximale sous corniche de 9,75 mètres et hauteur minimale sous corniche de 6,75 mètres ; • Une inclinaison maximale du toit de 45 °, où les versants du toit descendent vers les murs qui ne sont pas mitoyens; • Les toits plats ne sont pas autorisés. Les toits « Mansart » sont autorisés pour autant que leur profil soit compris dans le gabarit maximal défini par la hauteur sous corniche maximale et l'inclinaison maximale du toit pré-décrit. Implantation sur le front de bâtisse obligatoire pour la façade avant, tel qu'indiqué sur le schéma des affectations. La façade avant se trouve pour 70 % minimum sur le front de bâtisse obligatoire pour la façade avant. Au	9,75 mètres correspondent à R+2+T, 6,75 mètres correspondent à R+1+T  Les toits « Mansart » sont autorisés s'ils sont compris dans le gabarit maximum. La hauteur sous corniche des toits « Mansart » est la hauteur du membron. Le front de bâtisse de la façade avant est la ligne indiquée sur le schéma des affectations et indique l'endroit où la façade avant doit être implantée dans la rue Groeselenberg et le long de la zone verte B à l'entrée de la zone d'habitat de typologies mixtes. La réunion de plusieurs parcelles se limite à une largeur maximale de la parcelle qui résulte de la réunion, mesurée au doit de la façade avant. Cette disposition veut éviter la réalisation de grands immeubles d'appartements.

niveau des limites de la parcelle, la façade avant se raccorde à la profondeur déjà existante en mitoyenneté. Lors de la réunion de plusieurs parcelles, la largeur de la façade se limite toujours à 12 mètres maximum.	
5.2 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 1 Cette zone est destinée aux maisons unifamiliales et aux maisons bifamiliales. Le volume principal et la construction annexe éventuelle se trouvent dans la zone telle qu'indiquée sur le schéma des affectations.	Cette zone est aménagée pour les maisons existantes dans la rue Groeselenberg et au nord de l'avenue Houzeau. La conservation de la typologie actuelle est le principal objectif. Le développement d' immeubles à appartements n'est pas souhaité. Une zone de 15 mètres de profondeur est dessinée sur le schéma des affectations. Il faut implanter aussi bien le volume principal que la construction annexe dans cette zone. Cela garantit une profondeur suffisante pour le jardin.
5.3 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 2 Cette zone est destinée aux maisons unifamiliales et aux logements multiples. *5.3.1 Aménagement* L'aménagement de la zone doit satisfaire aux dispositions suivantes : • Maximum 170 logements par hectare pour la zone partielle ; • Indice P/S maximal pour la zone partielle : 1,85 ; • Indice maximal d'emprise au sol pour la zone partielle: 0,60 ; • La superficie de la zone partielle qui n'est pas utilisée comme construction est aménagée suivant les dispositions de l'article 2.13 ; En outre, les façades avant de la construction doivent être dirigées vers la rue Groeselenberg et la zone verte de la zone partielle B de la zone d'habitat de typologie mixte. On ne peut pas y ériger de pignon aveugle, ni vers la zone verte, ni vers la rue Groeselenberg.	Cette zone est aménagée le long de la rue Groeselenberg et de l'entrée vers l'intérieur de l'îlot. L'objectif est de reproduire la typologie existante dans la rue Groeselenberg, mais également d'autoriser les logements multiples. **S** = 1730 m² $\mathbf{P_n}$ = 3200 m² $\mathbf{E_n}$ = 1000 m² Une densité de 170 logements par hectare signifie qu'un maximum de 29 logements peut être réalisé dans toute la zone dans le gabarit maximal. L'angle du volume dirigé vers l'accès à la rue Groeselenberg doit être soigné. Un pignon aveugle dirigé vers la rue Groeselenberg n'est pas autorisé. Pour cette raison, il est obligatoire de diriger les façades avant vers la rue Groeselenberg et la zone verte B de la zone d'habitat de typologie mixte.

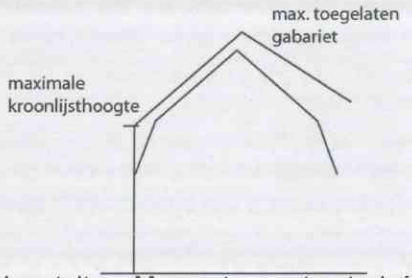
6 Zone de bâtiments existants déterminants et significatifs pour le quartier

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
6.1 Destination La zone est destinée aux habitations aux activités et installations complémentaires à l'habitation suivantes : commerce de détail, secteur Horeca, bureaux et services, institutions reconnues d'utilité publique et privée et équipements collectifs, installations socioculturelles et installations récréatives. Les maisons unifamiliales et les logements multiples y sont autorisés.	Cette zone concerne la maison de l'aumônier, maison située le long de l'avenue des Statutaires et la crèche Le Lapin Blanc ainsi que la maison sise avenue des Statuaires, 44.
6.2 Aménagement On peut y rénover des bâtiments ou des constructions existantes dans le volume de construction existant. On peut y transformer des bâtiments ou des constructions existantes dans le volume de construction existant à un des endroits de la zone qui est délimité de la manière suivante: • Une zone de recul de minimum 5 mètres de profondeur; • Une zone latérale non aedificandi de minimum 3 mètres à compter à partir de la limite de la parcelle ; • À l'arrière, une zone non aedificandi de minimum 5 mètres à compter de la limite de la parcelle. La modernisation, la transformation et l'agrandissement de ces bâtiments devra satisfaire aux conditions suivantes : • indice P/S maximum : indice P/S existant majoré de maximum 15 % de la superficie de planchers existante au moment de la première demande du permis après l'entrée en vigueur de ce PPAS ; • indice maximum d'emprise : indice d'emprise existant majoré de maximum 10% de la superficie construite existante au moment de la première demande du permis après l'entrée en vigueur de ce PPAS ; • Pour la propriété située avenue des Statuaires n° 44, sont autorisés : une augmentation de l'indice E/S à concurrence de 15% de la superficie de la parcelle et un indice P/S de 0,35.	<u>Maison de l'aumônier</u> **S** = 1460 m², $\mathbf{E_e}$ = 140 m² extension : 10% = 14 m² =>indice maximale d'emprise au sol= 0,15 <u>Maison de l'avenue des Statutaires</u> **S** = 2874,5 m², $\mathbf{E_e}$ = 243 m² => indice maximale d'emprise au sol = 0,10 P/S max = 0,35 <u>crèche du Lapin Blanc</u> **S** = 1380 m², $\mathbf{E_e}$ = 440 m² extension : 10% = 44 m²

• Les demandes de permis d'urbanisme dans cette zone sont soumises à l'avis de la commission de concertation. • Le caractère et l'apparence des bâtiments principaux originels doivent être conservés ou tendre à être rétablis ; • En particulier, les façades existantes et leur composition, la hauteur sous corniche, la forme du toit et la structure du toit, ainsi que les matériaux visibles à l'extérieur doivent être conservés ou tendre à être rétablis dans leur état authentique ; • Les actes et travaux doivent être justifiés d'un point de vue esthétique et de l'histoire de l'art. • Choix des matériaux : libre choix pour autant que les couleurs et matériaux soutiennent la vue et le caractère existants de l'immeuble ou contrastent de manière positive. Le choix des matériaux doit être durable et esthétiquement justifié et doit soutenir le concept architectural. • Les matériaux suivants ne sont pas autorisés : ° Les revêtements synthétiques à l'exception des peintures et du plâtrage ° Les revêtements de toiture synthétiques sur des toits qui ne sont pas plats ° Les menuiseries et les conduites d'évacuation en PVC La partie de la zone qui n'est pas bâtie est aménagée en zone verte et conservée dans cet état. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13.	=> indice maximale d'emprise au sol= 0,35

7 Zone d'habitations de typologies mixtes

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
7.1 Destination Cette zone est destinée aux habitations. Les maisons unifamiliales et les logements collectifs y sont autorisés. Outre l'habitation, on autorise également tous les actes et travaux, et toutes les modifications nécessaires ou utiles pour les raccordements reconnus d'utilité publique pour les eaux domestiques, y compris la gestion (maîtrise) et l'épuration de l'eau, pour autant que l'on mette en œuvre des techniques de construction respectueuses de l'environnement avec des techniques naturelles.	Ce faisant, on se concentre sur des dispositifs qui régissent la gestion écologique de la zone. Cela peut se faire sous la forme de noues, de bassins d'infiltration, etc...
7.2 Dispositions générales *7.2.1 Voirie interne* La voirie interne est du type rue résidentielle ou clos résidentiel. La voirie pour la circulation motorisée peut seulement être aménagée dans l'intérieur de l'îlot pour autant que cela soit nécessaire pour le développement des habitations à bâtir. L'aménagement de cette voirie satisfait aux conditions suivantes : • L'aménagement satisfait aux dispositions légales relatives aux quartiers résidentiels en vigueur au moment de la demande ; • La voirie a une largeur de minimum 3,5 mètres et de maximum 6 mètres ; • On utilise un revêtement de sol ouvert ou semi-ouvert. Les revêtements semi-ouverts sont uniquement autorisés s'ils sont perméables. Les revêtements fermés ne sont pas autorisés. Si toutefois des matériaux perméables ne peuvent pas être utilisés, un fossé d'infiltration est obligatoire le long de la voirie. • Le revêtement doit être lisse et doit garantir une bonne adhérence. Seule une route à une voie de circulation est autorisée dans la zone partielle B. Une communication pour la circulation motorisée entre les zones partielles A et B peut être aménagée seulement pour l'accès des services de secours.	Une voirie résidentielle ou un quartier résidentiel est un espace public à circulation restreinte, qui, en raison de son aménagement, est un espace où l'accent est mis sur la fonction de résidence. En outre, il n'y a pas de distinction entre la zone pour les automobilistes et celle pour les piétons. Au moment de l'établissement du PPAS, l'aménagement des clos résidentiels est fixé par la circulaire ministérielle du 23 juin 1978. Les surfaces lisses avec une bonne adhérence favorisent le confort des usagers faibles de la route et des personnes à mobilité réduite.

Il doit y avoir au minimum une communication accessible au public pour la circulation lente entre les zones partielles A et B. *7.2.2 Modalités de développement* La zone et/ou les zones partielles sont conçues et développées de préférence comme un ensemble. Un développement en phase et/ou partiel est toutefois possible, par exemple avec un permis de lotir. Si une demande de permis d'urbanisme porte sur une partie de la zone, il faut démontrer de quelle manière le projet prévu s'intègre dans ce qui est déjà réalisé dans la zone et les zones adjacentes et/ou garantit un développement potentiel qualitatif du solde de la zone et des zones adjacentes. À cette fin, la demande doit fournir suffisamment d'informations aux autorités qui délivrent le permis d'urbanisme afin de leur permettre d'évaluer l'adéquation de la demande dans le cadre du bon aménagement du territoire pour la totalité de la zone. Ici, on accorde une attention spécifique à l'intégration et à l'insertion de l'infrastructure de circulation lente dans la zone. À ce niveau, il faut rechercher un enchainement d'espaces publics dans lesquels la circulation lente peut se déplacer.	
7.3 Zone partielle A *7.3.1 Aménagement* La zone A est destinée aux maisons unifamiliales et aux logements multiples dans un bâti mitoyen ou groupé. La construction de maisons unifamiliales est imposée pour la partie adjacente aux jardins des immeubles situés entre le n° 151 de la rue Groeselenberg jusqu'au n° 55 de l'avenue Houzeau inclus. Une construction groupée est un groupe de minimum 5 habitations attenantes dans le sens-horizontal. L'aménagement de la zone partielle doit satisfaire aux dispositions suivantes : • Indice P/S maximal : 0,65 ; • Indice maximal d'emprise: 0,21 ; • Pourcentage minimum d'espaces verts accessibles au public : 10 %, en sus des superficies prises par les surimpressions « conservation du caractère du jardin » et « zone libre de toute construction » au schéma des affectations. Lors des demandes de permis d'urbanisme sur une partie de la zone, le même pourcentage d'espaces verts s'applique. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13 ; • Si des dispositifs sont prévus pour l'évacuation et/ou	Il s'agit de la zone où le CODA/CERVA est établi à l'heure actuelle. Les indices ont été calculés avec les superficies suivantes : **S** = 18933,5 m² **P_n** = 12306 m² (P/S = 0,65) **E_n** = 4165 m² -> indice d'emprise au sol = 0,21  Les toits « Mansart » sont autorisés s'ils sont compris dans le gabarit

l'infiltration lente des eaux de pluie, ils sont intégrés dans l'aménagement paysager de la zone. *7.3.2 Bâti* La construction doit satisfaire aux dispositions suivantes : • Hauteur maximale sous corniche : 9,75 mètres ; • Toit sous forme d'un toit en bâtière avec faîtage parallèle à l'alignement. Inclinaison entre 30° et 45°. Les toits « Mansart » sont autorisés pour autant que leur profil soit compris dans le gabarit maximal défini par la hauteur sous corniche maximale et l'inclinaison maximale du toit en bâtière pré-décrit. L'implantation de la construction est libre tout en respectant les règles générales suivantes : • Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres des limites communes de la zone avec la zone de jardin (article 11), de la zone d'intérêt collectif et/ou de services publics (article 8 - zone partielle A) et de la zone d'habitation pour maisons à 4 façades ou maisons à 3 façades ; • Minimum 30 % de zone de jardin par parcelle ; • Une communication de circulation lente doit être réalisée entre la zone A et l'avenue Houzeau via le rez-de-chaussée de la maison sise au numéro 55.	maximum. La hauteur sous corniche des toits mansardés est la hauteur du membron.
7.4 Zone partielle B *7.4.1 Aménagement* L'aménagement de la zone partielle satisfait aux dispositions suivantes : • Indice P/S maximal : 0,7 • Indice maximal d'emprise : 0,2 • Un espace central accessible au public, mis en relation avec la zone du parc, structure la zone. La liaison de circulation lente est intégrée dans cet espace. Cet espace ouvert couvre minimum 15 % de la superficie de toute la zone partielle. Minimum 2/3 de cette surface sont aménagés comme zone verte. L'aménagement de la partie aménagée en zone verte doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13. La zone ouverte centrale est autant que possible réalisée comme un ensemble. En cas de demandes de permis d'urbanisme sur une partie de la zone partielle, le même pourcentage d'espace ouvert et accessible au public s'applique. • La voirie dans la zone permet uniquement une voie de circulation. • Si des dispositifs sont prévus pour l'évacuation et/ou le filtrage lent des eaux de pluie, ils sont intégrés dans l'aménagement du paysage de la zone. *7.4.2 Nouvelle construction*	Les indices ont été calculés avec les superficies suivantes : **S** (à l'exception de la surimpression Beaufort House) = environ 18000 m² $\mathbf{P_n}$ = 12600 m² (P/S = 0,7) $\mathbf{E_n}$ = 3600 m² -> indice d'emprise au sol = 0,2 L'aménagement de la zone ouverte centrale accessible au public est libre. Il peut s'agir d'une place, mais également d'une zone verte centrale. L'intégration des liaisons pour la circulation douce (article 13) entre l'avenue des Statutaires et l'avenue Houzeau et entre la rue Groeselenberg et l'avenue Circulaire est réalisée dans cette zone ouverte accessible au public.

La construction doit satisfaire aux dispositions suivantes : • La hauteur sous corniche maximale est de 16,35 mètres pour les bâtiments avec des toits plats et de 15,75 mètres pour les toits en pente ; • Dans le cas d'un quatrième étage sur un bâtiment à toit plat, cet étage doit être en retrait par rapport au troisième étage. Dans le cas d'un toit en pente, seul un étage d'habitation peut être réalisé dans le volume du toit. • Dans le cas d'immeubles à appartements, minimum 70 % de ceux-ci doivent comprendre des logements traversants. • L'implantation est libre tout en respectant une zone non aedificandi de 10 mètres minimum qui satisfait également à la règle d'implantation des bâtiments sous un plan à 35° par rapport au relief aux limites de la zone de parc résidentiel (article 4), de la zone de jardin (article 11) , de la zone d'intérêt collectif et/ou des services publics (article 8) et de la zone d'habitat pour maisons à 4 façades et maisons à 3 façades (article 3). • À l'arrière, une zone non aedificandi avec un minimum absolu non aedificandi de 5 mètres qui satisfait également à la règle des 45° (la distance minimale par rapport à la limite de construction équivalant au plus à la hauteur sous corniche). • L'implantation des bâtiments respecte également une distance minimale de 15 mètres entre les bâtiments (bâtiments nouveaux et existants) ;	Une hauteur sous corniche de 16,35 mètres correspond à R+3+1 (toits plats) ou R+3+T (toits en pente). La distance entre la façade de la maison jusqu'à la limite de la zone satisfait à la distance horizontale qui ferait son apparition si l'on traçait une ligne virtuelle sous un angle de 35° entre la limite de la zone et la hauteur sous corniche du bâtiment.
7.4.3 Parcelle avec des constructions existantes (surimpression) Les dispositions supplémentaires suivantes s'appliquent dans cette partie de la zone partielle B. Les constructions existantes peuvent être conservées. On peut rénover des bâtiments ou des constructions existantes dans le volume de construction existant. Il n'est pas permis d'étendre ou de reconstruire les volumes existants. L'indice P/S et l'indice de construction existants peuvent être conservés, aussi longtemps que le bâtiment existant n'est pas démoli. Si le bâtiment est entièrement démoli, le nouveau bâtiment devra satisfaire aux dispositions telles que définies à l'article 7.4.1 et à l'article 7.4.2.	**S** = 10780 m² $\mathbf{E_e}$ = 3475,5 m² $\mathbf{P_e}$ = 14717 m² => P/S = 1,4 (P dans le permis Beaufort House= 14007 m² => P/S = 1,3) $\mathbf{P_n}$ dans le cas d'une démolition = 7546 m² (P/S = 0,7)

8 Zone d' équipements collectifs

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
8.1 Destination Sauf autre indication, ces zones sont destinées à des équipements collectifs et/ou des services publics, en particulier les équipements scolaires, culturels, sportifs et sociaux.	
8.2 Aménagement *8.2.1 Zone partielle A* La superficie au sol existante peut être étendue. Dans toute la zone, il faut satisfaire à : • Indice P/S maximal de 1,15 • Indice de construction maximal de 0,4 • Hauteur maximale sous corniche : 9,75 mètres Les constructions éventuellement complémentaires dans la zone doivent être en harmonie avec les bâtiments existants dans la zone et dans les environs. L'implantation des constructions complémentaires dans la zone tient compte : • D'une distance minimale de 5 mètres par rapport aux bâtiments existants dans la zone (notamment l'Athénée Royal) ; • De l'interaction et de la relation par rapport aux constructions et aux zones ouvertes dans la zone partielle A de la zone d'habitations mixtes. *8.2.2 Zone partielle B* • Indice P/S maximal : 0,7 ; • Indice maximale d'emprise au sol : 0,3 ; • Hauteur maximale sous corniche : 9,75 mètres ; • Pourcentage minimal d'espaces verts : 40 %. Lors des demandes de permis d'urbanisme sur une partie de la zone, le même pourcentage d'espaces verts s'applique. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13. L'implantation est libre tout en respectant une zone non aedificandi de 10 mètres minimum qui satisfait également à la règle d'implantation des bâtiments sous un plan à 35° par rapport au relief aux limites de la zone d'habitat	L'Athénée royal existant fait partie de cette zone. Les indices ont été calculés avec les superficies suivantes : **S** = 13897 m² $\mathbf{E_e}$ = 3785 m² -> indice maximale d'emprise au sol = 0,27 $\mathbf{E_n}$ = environ 5.300 m² -> indice maximale d'emprise au sol = 0,38 $\mathbf{P_e}$ = 11355 m² => P/S = 0,82 $\mathbf{P_n}$ = 16000 m² => P/S = 1,15 Une hauteur sous corniche de 9,75 mètres correspond à R+2+T. La maison de repos existante L'Olivier et l'école d'infirmières Institut Parnasse font partie de cette zone. Les indices ont été calculés avec les superficies suivantes : **S** = 22130 m² $\mathbf{E_e}$ = 3863 m² -> indice d'emprise au sol existante = 0,17 $\mathbf{P_e}$ = 9660 m² => P/S existant = 0,43 $\mathbf{E_n}$ = 6640 m² -> indice maximale d'emprise au sol = 0,3 $\mathbf{P_n}$ = 15.491 m² => P/S = 0,7

pour maisons à 4 façades et maisons à 3 façades (article 3). En outre, les bâtiments doivent être implantés à minimum 5 mètres les uns des autres. Le désenclavement de la zone se fait par l'intermédiaire de l'infrastructure de désenclavement dans la zone verte (zone partielle) B le long de la rue Groeselenberg. *8.2.3 Zone partielle C* L'aménagement de la zone doit satisfaire aux dispositions suivantes : • Les bâtiments sont implantés sur la ligne de construction obligatoire pour la façade avant indiquée sur le schéma des affectations. La façade avant se trouve pour 70 % minimum sur le front de bâtisse obligatoire pour la façade avant; • Hauteur maximale sous corniche de 9,75 mètres et hauteur minimale sous corniche de 6,75 mètres; • Indice P/S maximal pour la zone partielle: 1,10; • Indice de construction maximal pour la zone partielle: 0,30; • Un maximum de 50 % de la superficie de plancher est destiné à l'habitation; • La superficie de la zone qui n'est pas utilisée pour des constructions est aménagée suivant les dispositions de l'article 2.13. En outre, les façades avant de la construction doivent être dirigées vers la rue Groeselenberg et la zone verte de la zone partielle B. On ne peut pas ériger de pignon aveugle ni vers la zone verte partielle B, ni vers la rue Groeselenberg.	S = 3140 m² E_e = 1000 m² P_e = 3454 m²

9 Zone verte

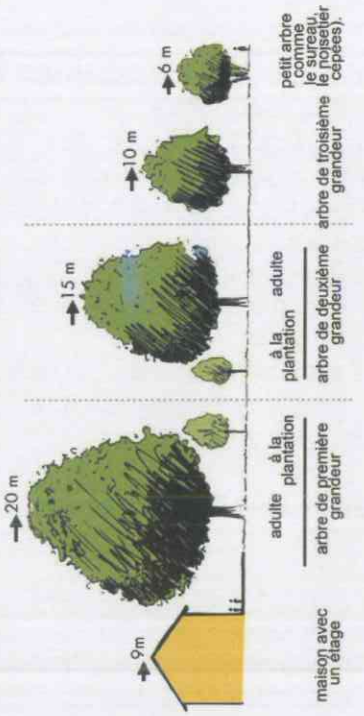
Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
9.1 Destination La zone est destinée à des zones vertes associées à la voirie et à l'infrastructure de désenclavement. La zone est destinée au désenclavement jusqu'aux bâtiments dans les zones limitrophes. En outre, la zone est destinée au maintien, au développement et au rétablissement de zones vertes complémentaires à la voirie. Cette zone est également destinée aux voiries, aux trottoirs, aux pistes cyclables et aux éléments ordinaires nécessaires lors de l'aménagement des routes (mobilier urbain, par exemple: éclairage des rues, poubelles, etc.).	La zone est aménagée au niveau de deux entrées menant en intérieur d'îlot: entrée jusqu'à l'Athénée Royal et entrée jusqu'au nouveau développement entourant le projet Beaufort House. Les accès comprennent une voirie à laquelle est associée une partie importante de la zone verte.
9.2 Aménagement En général, l'aménagement doit consacrer la principale attention à ce que l'on appelle la circulation lente (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite). Le revêtement de la route utilisé doit être lisse et doit garantir une bonne adhérence. Tous les travaux, opérations et modifications nécessaires ou utiles pour le développement, le maintien et le rétablissement de la nature et des valeurs paysagères sont autorisés. On ne peut pas construire de bâtiments dans la zone. Au niveau des clôtures, on autorise uniquement des clôtures ouvertes avec une hauteur maximale de 2,00 mètres.	
9.2.1 Zone partielle A Minimum 80 % sont aménagés suivant les dispositions de l'article 2.13.	Superficie de la zone = 1978 m² 80 % = 1582 m²
9.2.2 Zone partielle B Minimum 40% sont aménagés suivant les dispositions de l'article 2.13.	Superficie de la zone = 4500 m² 40 % = 1800 m²

10 Zone de parc

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
10.1 Destination	
La zone est destinée au maintien, au développement et au rétablissement de la nature, de l'environnement naturel et du boisement. Les usages par des fonctions accessoires récréatives, éducatives et socioculturelles sont des fonctions secondaires. Dans cette zone, on autorise également tous les travaux, toutes les opérations et toutes les modifications nécessaires ou utiles pour les raccordements reconnus d'utilité publique pour les eaux domestiques, y compris la gestion (maîtrise) de l'eau et l'épuration de l'eau, pour autant que l'on applique les techniques d'une construction environnementale avec des techniques naturelles.	Les usages par des fonctions accessoires récréatives, éducatives et socioculturelles sont des fonctions subordonnées dans les zones vertes.
10.2 Aménagement Tous les travaux, opérations et modifications nécessaires ou utiles pour le développement, le maintien et le rétablissement de la nature, de l'environnement naturel, du bois et des valeurs paysagères sont autorisés. Pour autant que la portée spatiale et écologique de la zone ne soit pas dépassée, les travaux, opérations et modifications suivants sont également autorisés: • l'aménagement d'une infrastructure à petite échelle pour rendre accessible ou non la zone des usages par des fonctions accessoires récréatives, éducatives ou socioculturelles, parmi lesquelles l'aménagement, l'installation ou l'équipement de trottoirs pour la circulation non motorisée; • le rétablissement, réaménagement ou déplacement des voies publiques et des raccordements d'utilité publique existants. Les voies publiques et les raccordements d'utilité publique existants peuvent être déplacés pour autant que cela soit nécessaire pour la qualité du milieu de vie, le rétablissement et le développement de la nature et de l'environnement naturel, la sécurité publique ou la santé publique ; • Au moins une communication pour la circulation lente, indiquée sur le plan graphique, est intégrée dans la zone du parc et est accessible au public.	L'infrastructure à petite échelle pour rendre accessible ou non comprend entre autres : des portes d'accès, des poteaux indicateurs, des panneaux de signalisation, des clôtures, etc. L'infrastructure à petite échelle pour l'éducation à la nature comprend par exemple : des panneaux d'information, des jumelles, des trottoirs en rondins, des abris pour contempler les oiseaux... Infrastructure à petite échelle pour l'usage par des fonctions accessoires récréatives : des bancs, des tables de pique-nique, des poubelles... La circulation non motorisée comprend entre autres : la promenade, le cyclisme, l'équitation... Par voies publiques, nous comprenons également des pistes cyclables sécurisées.

• L'aménagement d'un jardin potager collectif et/ou d'un lieu de compostage collectif. On peut prévoir dans la zone du parc des dispositifs pour l'évacuation et/ou l'infiltration ralentie des eaux de pluie. Ces dispositifs sont intégrés dans l'aménagement paysager de la zone.	

11 Zone de jardins

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
11.1 Destination Cette zone est destinée pour l'aménagement et l'entretien de zones extérieures vertes privées et de jardins. Cette zone n'est pas destinée aux constructions.	
11.2 Aménagement La zone doit être aménagée tout en respectant les dispositions suivantes: • Pourcentage minimal d'espaces verts: 60 %. Ce pourcentage est aménagé suivant les dispositions de l'article 2.13 ; • Les arbres à haute tige sont limités à des arbres de 3 ème grandeur et doivent être planté à moins de 2m des limites de la parcelle ; • Les haies de taxus et les espèces invasives sont interdites ; • Les revêtements suivants sont autorisés: terrasses ; • Emprise maximale de 6 m² par parcelle pour les petites constructions complémentaires à la fonction d'habitation. Elles sont placées sur minimum 2 m² des limites de la parcelle ; • Les clôtures sur les limites de la parcelle sont constituées par des haies vives de maximum 2 mètres de haut, éventuellement soutenues par des piquets et des fils. Les clôtures existantes en maçonnerie peuvent être conservées.	

12 Zone de recul

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
12.1 Destination Il s'agit d'une zone libre de construction, destinée aux plantations et pour donner accès aux maisons situées à l'arrière.	Cette zone se trouve dans la rue Groeselenberg. Le PPAS désire conserver l'aspect actuel de cette rue.
12.2 Aménagement Les revêtements donnant accès aux bâtiments, notamment les garages, sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux conditions suivantes : • Les surfaces pourvues d'un revêtement minéralisé restent limitées aux accès aux bâtiments. L'entrée vers le garage ne peut pas être plus large que la porte du garage; • Les revêtements doivent être réalisés dans des matériaux perméables. Les revêtements fermés ne sont pas autorisés ; • Les surfaces pourvues d'un revêtement et imperméables sont limitées à maximum 50 % de la superficie totale de la zone de recul; • La surface pourvue d'un revêtement dans zone de recul ne peut pas être aménagée comme espace de parking. Les plantations dans la zone de recul satisfont aux conditions suivantes: 1° les plantations sont bien entretenues afin: • de ne pas empêcher l'accès à l'espace public; • de ne pas menacer la sécurité des passants et des habitants du quartier; • de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public, comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes, etc. 2° il est interdit de planter des conifères. Les limites de la zone de recul et de séparations entre les parcelles doivent satisfaire aux dispositions suivantes : • Elles peuvent être réalisées avec un mur, qui a une hauteur maximale de 30 cm du côté de la rue. • Les séparations peuvent être plantées avec des haies et/ou des arbustes de maximum 1,50 mètre de hauteur. Elles sont soutenues par des piquets et des fils ou par des grillages métalliques. Dans ce cas, elles sont plantées avec une avancée de 0,50 mètre par	Les zone de recul sont aménagées comme des petits jardins et sont pourvues de plantations. Une surface limitée peut être pourvue d'un revêtement, afin de pouvoir prévoir un accès aux bâtiments contigus à la zone et aux niveaux de sous-sol.

rapport aux limites de propriété. • Du coté rue, la haie sera plantée à 0,50 m de l'alignement. Les portillons d'accès seront en matériau ajouré.	
12.3 Utilisation du matériel Harmoniser les matériaux utilisés dans la zone de construction arrière avec les façades avant des bâtiments dans la zone voisine.	

13 Liaisons pour circulation douce

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
13.1 Destination Il faut aménager au minimum deux communications accessibles au public pour la circulation douce et modes actifs à travers l'îlot: • une reliant la rue Groeselenberg, à hauteur du Chemin de la Source, et l'avenue Circulaire, à hauteur de la zone partielle 2 de la zone de parc résidentiel. • Une deuxième communication entre l'avenue Houzeau (à hauteur du numéro 55) et l'avenue des Statutaires. • Au minimum une communication pour la « circulation douce » ou « modes actifs » doit passer par le verger ou le longer, par un ou plusieurs de ses côtés. Les liaisons pour circulation douce sont indiquées au schéma des affectations par un symbole de trait tillé ponctué de part et d'autre par une flèche de teinte jaune pâle. Prévoir la préservation du lien piéton existant entre l'avenue des Statuaires et la zone d'habitations de typologie mixtes (article 7). Les opérations suivantes sont autorisées ici: • l'aménagement d'une infrastructure à petite échelle pour rendre accessible ou non la zone des usages par des fonctions accessoires récréatives, éducatives ou socioculturelles, parmi lesquelles l'aménagement, l'installation ou l'équipement de trottoirs pour la circulation non motorisée.	Afin d'augmenter la perméabilité pour la circulation douce et modes actifs de l'îlot, deux communications sont imposées dans le PPAS. Ce sont des chemins, qui peuvent être utilisés par les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite pour traverser l'ilot en toute sécurité. Les passages sont accessibles à tout moment. La circulation motorisée n'est pas autorisée. Le piétonnier peut éventuellement se voir attribuer un caractère socioculturel ou récréatif. Le verger se situe au centre de l'îlot. Voir l'article 18 pour dispositions concernant la surimpression 'conservation du verger'.
13.2 Aménagement Une attention particulière est consacrée à la continuité du piétonnier ainsi qu'au confort et à la sécurité des piétons, des personnes moins mobiles, des cyclistes et de tout autre trafic doux. Le trottoir doit satisfaire aux conditions suivantes : • Les liaisons pour circulation douce présenteront une largeur minimale de 2,5 mètres minimum et seront aménagées sous forme de chemin ou de sentier. • Les clôtures le long du piétonnier ont une hauteur maximale de 1,5 mètre. Les clôtures peuvent uniquement comprendre des haies vives sur poteaux et	

fils. • Lors de l'installation de l'éclairage public, les mesures nécessaires doivent être prises afin d'éviter toute nuisance pour l'environnement. Les mesures suivantes doivent au moins être prises : ° L'éclairage est limité au strict nécessaire : ° On utilise uniquement un éclairage dirigé vers le sol. ° La hauteur du poteau d'éclairage est de maximum 3 mètres. • L'aménagement du piétonnier peut uniquement se faire avec des matériaux perméables. Un revêtement fermé n'est pas autorisé. • Le revêtement du piétonnier doit être lisse et garantir une bonne adhérence.	La surface du piétonnier doit être lisse. Une réalisation de la surface avec des éléments individuels (comme les carrelages), qui peuvent bouger les uns par rapport aux autres, présente le risque de créer des irrégularités. Ce n'est pas permis. Les matériaux utilisés doivent garantir une bonne adhérence.

14 Zone de voirie publique

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
14.1 Destination Cette zone est destinée à la voirie publique et à la circulation de toute nature. Cette zone est également destinée au stationnement, aux trottoirs, aux pistes cyclables, aux voies pour les bus, aux arrêts et aux éléments ordinaires nécessaires lors de l'aménagement des routes (mobilier urbain: par exemple : éclairage des rues, poubelles, etc.).	Une voie publique peut également être créée dans les zones d'habitations mixtes, les zones vertes, les zones d'intérêt collectif et de services publics et la zone d'habitat pour maisons à 4 façades et maisons à 3 façades, sur la base de ces prescriptions.
14.2 Aménagement En général, l'aménagement des voiries doit consacrer la principale attention à ce que l'on appelle la circulation lente (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite). L'installation de panneaux de signalisation, de mobilier urbain et d'arbres doit tenir compte d'un passage libre de minimum de 1,50 mètre pour le trafic doux sur les trottoirs. Cela s'applique pour autant que le profil entre les alignements des voies existantes le permette à la date à laquelle ce plan entre en vigueur. Le revêtement de la route utilisé doit être lisse et doit garantir une bonne adhérence.	

15 Infrastructure de désenclavement pour la circulation motorisée (surimpression)

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
Sur le schéma des affectations, on indique en surimpression une bande pour les accès et l'infrastructure de desserte pour la circulation motorisée. La construction de bâtiments n'est pas autorisée dans cette zone en surimpression. Dans cette zone en surimpression, on autorise tous les travaux, opérations et modifications pour l'aménagement, le fonctionnement ou l'adaptation de l'infrastructure des routes et des dépendances, y compris les raccordements d'utilité publique complémentaires, mais à l'exception des installations de parking et de stationnement. La voirie est du type rue résidentielle ou clos résidentiel. L'aménagement de cette voirie satisfait aux conditions suivantes: • L'aménagement satisfait aux dispositions légales relatives aux quartiers résidentiels, au moment de la demande; • La voirie a une largeur de minimum 3,5 mètres et de maximum 6 mètres; • On utilise un revêtement ouvert ou semi-ouvert. Les revêtements semi-ouverts sont uniquement autorisés s'ils sont perméables. Les revêtements fermés ne sont pas autorisés. Si des matériaux perméables ne peuvent pas être utilisés, un fossé d'infiltration est obligatoire le long de la route ; • Le revêtement de la route doit être lisse et doit garantir une bonne adhérence.	Une route résidentielle ou un quartier résidentiel est un espace public à circulation restreinte, qui, en raison de son aménagement, est un espace où l'accent est mis sur la fonction de résidence. En outre, il n'y a pas de distinction entre la zone pour les automobilistes et celle pour les piétons. Au moment de l'établissement du PPAS, l'aménagement des clos résidentiels est fixé par la circulaire ministérielle du 23 juin 1978. Les surfaces lisses avec une bonne adhérence favorisent l'utilisation par les usagers faibles de la route et les personnes à mobilité réduite.

16 Infrastructure de désenclavement pour la circulation lente (surimpression)

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
Sur le schéma des affectations, on indique en surimpression une bande pour les accès et l'infrastructure de désenclavement pour la circulation lente. Dans cette zone, il est obligatoire de réaliser au rez-de-chaussée une communication pour la circulation lente entre la voie publique et la zone pour les habitations mixtes. Le passage au rez-de-chaussée a une largeur minimale équivalente à la moitié de la largeur de la façade de l'habitation.	

17 Conservation du caractère boisé (surimpression)

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
Dans cette zone en surimpression, il est également obligatoire de conserver le caractère boisé. Lors de l'aménagement de cette zone en surimpression, il faut aménager au moins 80 % comme bois, et on plante sur le terrain des arbres à haute tige.	

18 Conservation du verger (surimpression)

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
Dans cette zone en surimpression, il est également obligatoire de conserver et d'entretenir le verger existant. Au minimum une communication pour la « circulation douce » ou « modes actifs » doit passer par le verger ou le longer, par un ou plusieurs de ses côtés.	Voir l'article 13 pour les dispositions concernant les liaisons pour la circulation douce.

19 Conservation du jardin (surimpression)

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
Dans cette zone en surimpression, il n'est pas permis de diviser la zone en jardins individuels. L'aménagement doit être conservé dans son ensemble.	

20 Conservation d'arbres de grande valeur

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
Les arbres protégés et de grande valeur doivent être conservés pendant leur durée de vie et doivent être intégrés dans les projets de construction avoisinants. Pendant toute la durée des travaux, les arbres à conserver sont protégés à l'aide d'une clôture ou d'une séparation qui satisfait aux conditions suivantes: • elles empêchent toute circulation de véhicules ou le stockage de matériaux en dessous de la couronne des arbres; • elles sont composées de bois ou de métal (par exemple : des clôtures de chantier fixes); • elles ont une hauteur minimale de 2 mètres; • elles sont fixées de manière à ne pas pouvoir être renversées. Ces protections sont placées avant le début des travaux et doivent rester en place jusqu'à la fin des travaux. Les constructions réalisées autour d'arbres de grande valeur doivent respecter une distance de minimum 5 mètres au-dessus du sol et en dessous de celui-ci par rapport à la circonférence extérieure de la couronne de l'arbre. Le terrassement est uniquement autorisé sur les chantiers de construction en dehors du périmètre de la couronne des arbres qui doivent être conservés. Les travaux d'excavation ou de remblais sont interdits aux pieds des arbres. Si, pour des raisons techniques, il n'est pas possible de creuser à un autre endroit qu'à proximité des arbres (par exemple pour le passage de conduites), on peut alors uniquement creuser manuellement en dessous des racines et après concertation avec un spécialiste qui va examiner les solutions techniques à appliquer. L'abattage des arbres est seulement autorisé s'ils représentent un danger pour les bâtiments ou les activités voisines. Si l'on réalise des coupes d'arbres, il faut obligatoirement établir un certificat phytosanitaire. Le permis de coupe pour un arbre existant sera uniquement délivré pour autant qu'une demande de permis de plantation d'un arbre du même type et d'une hauteur minimale de 6 mètres à la plantation soit introduite.	Les arbres de grande valeur se trouvent sur ou à proximité d'une zone de construction. Ces zones de construction doivent encore être développées. Lors de la conception des bâtiments, il faut au maximum tenir compte des arbres de grande valeur. Afin de protéger ces arbres, on impose une distance minimale de 5 mètres non aedificandi au-delà de la circonférence extérieure de la couronne de l'arbre, qui doit être respectée tant au-dessus du sol qu'en dessous du sol.

21 Zone libre de construction (surimpression)

Prescriptions d'urbanisme	Explication à propos des prescriptions d'urbanisme
La surimpression indiquée sur le schéma des affectations est une zone libre de construction. La zone est une zone de transition entre les zones voisines. La zone libre de construction est aménagée avec un aménagement vert de qualité. D'une profondeur minimale de 10 mètres, elle est également régie par la règle des 35° décrite dans les prescriptions particulières.	

22 Immeubles à valeur patrimoniale (indication symbolique)

Prescriptions urbanistiques	Explication des prescriptions urbanistiques
22.1 Généralités Les immeubles remarquables anciens et modernes doivent être préservés en raison de leurs qualités architecturales ou en raison du rôle qu'ils jouent dans l'histoire de la commune, de l'architecture, du folklore de la place qu'ils tiennent dans l'équilibre urbain. Pour ces édifices, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder le patrimoine culturel et historique. Toute demande de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir sera soumise à l'avis de la Commission de concertation. **22.2 Dispositions spécifiques pour l'habitation située avenue Houzeau n° 99** Les dispositions de l'article 0.8 du plan régional d'affectation du sol ou les dispositions qui remplaceront cet article à l'avenir, sont d'application. **22.3 Dispositions spécifiques concernant les frontons classés** Lors de l'aménagement de la zone de typologie mixte B et des zones autour de la zone verte B, il faudra tenir compte des frontons classés et faire une proposition pour la revalorisation de ces monuments comme par exemple leur intégration dans l'espace public (zone verte B).	Cet article comporte des dispositions générales relatives aux monuments classés et aux monuments repris dans la liste de sauvegarde.