

Province de Brabant
COMMUNE DE
WATERMAEL
BOITSFORT

Echevinat de l'urbanisme.

Provincie Brabant
GEMEENTE
WATERMAAL
BOSVOORDE

Schepenambt van stedenbouw

PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT

ZONE 2 : SECTEUR

COIN DU BALAI

BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG

ZONE 2 : SEKTOR

BEZEMHOEK

VU ET ADOPTE PROVISOIREMENT PAR LE
CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU
PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'urbanisme
De Schepen voor stedenbouw

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR
DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN
NAMENS DE GEMEENTERAAD

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS
CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE
DEPOSE A L'EXAMEN DU PUBLIC A LA
MAISON COMMUNALE DU AU

PAR LE COLLEGE

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'urbanisme
De Schepen voor stedenbouw

HET COLLEGE VAN BURGMEESTER EN SCHE-
PENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN
TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET
GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD VAN
TOT

NAMENS HET COLLEGE

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE
CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU
PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'urbanisme
De Schepen voor stedenbouw

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR
DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN
NAMENS DE GEMEENTERAAD

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

PRESCRIPTIONS
URBANISTIQUES

PAGES	59
-------	----

DATE	FEV. 88
------	---------

PRIX	90 F
------	------

AUTEUR DE PROJET

JEAN DE SALLE
Architecte et Urbaniste

T A B L E D E S M A T I E R E S

0.	INTRODUCTION	p. 1
0.1	INTENTIONS DU PLAN	p. 1
0.2.	DEFINITIONS	p. 6
1.	GENERALITES	p. 9
1.1.	REMARQUES	p. 9
1.2.	ETABLISSEMENTS CLASSES COMME DANGEREUX, INSALUBRES, INCOMMODES	p. 9
1.3.	RACCORDEMENT A L'EGOUT PUBLIC	p. 9
1.4.	BATIMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	p. 10
1.5.	DEMOLITION	p. 10
1.6.	ABATTAGE D'ARBRES	p. 10
1.7.	ENSEIGNES, PUBLICITE ET AUTRES DISPOSITIFS	p. 10
2.	DESTINATION DES ZONES	p. 17
2.1.	ZONES CONSTRUCTIBLES	p. 18
2.1.1.	Zones de logement	p. 18
2.1.2.	Zones d'annexes	p. 18
2.1.3.	Zones d'équipement d'intérêt collectif	p. 18
2.1.4.	Zones de petite industrie et artisanat	p. 19
2.1.5.	Zones de services	p. 19
2.1.6.	Zones de services avec stations de distribution de carburant	p. 19
2.1.7.	Zones Horeca	p. 20
2.1.8.	Zones de logements et/ou équipements d'intérêt collectif	p. 20
2.1.9.	Zones mixtes : logements - bureaux - équipements d'intérêt collectif et/ou artisanat	p. 20
2.1.10.	Zones à affectations multiples	p. 20

2.2.	ZONES NON AEDIFICANDI	p. 21
2.2.1.	Zones de cours et jardins	p. 21
2.2.2.	Zones de recul	p. 21
2.2.3.	Zones de culture et de petit élevage	p. 22
2.2.4.	Zones de parc	p. 22
2.2.5.	Zones mixtes de culture et petit élevage, parc et sport de plein air diurne	p. 23
2.2.6.	Zones de forêt	p. 23
2.3.	ZONES DE VOIRIE	p. 24
2.3.1.	Zones de voirie ordinaire	p. 24
2.3.2.	Zones de square	p. 24
2.3.3.	Prescriptions particulières pour l'aménagement de l'avenue de la Foresterie	p. 25
2.4.	AMENAGEMENTS PONCTUELS	p. 26
2.4.1.	Accès aux coursives et intérieurs d'îlots	p. 26
2.4.2.	Accès aux chemins piétons	p. 26
2.4.3.	Chemins piétons	p. 26
2.4.4.	Accès carrossables	p. 26
2.4.5.	Emplacements de parcage à l'air libre	p. 26
2.4.6.	Escaliers publics et rampes d'accès	p. 26
2.4.7.	Plantations d'arbres d'alignement	p. 27
2.4.8.	Bâtiments à conserver et à restaurer	p. 27
2.4.9.	Servitudes publiques de passage	p. 27

3.	IMPLANTATION, VOLUME ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	p. 29
3.1.	CONSTRUCTIONS NEUVES	p. 29
3.1.1.	Bâtiments principaux	p. 29
	a. Largeur à rue des constructions	p. 29
	b. Profondeur	p. 30
	c. Hauteur	p. 31
	d. Types de toitures	p. 31
	e. Gabarit	p. 32
3.1.2.	Bâtiments annexes	p. 33
	a. Constructions annexes accolées à l'arrière des bâtiments principaux	p. 33
	1° au rez-de-chaussée et/ou en sous-sol sur jardin	p. 33
	2° au niveau du premier étage	p. 34
	3° toitures	p. 35
	b. Constructions annexes accolées latéralement ou non accolées aux bâtiments principaux	p. 35
	c. Bâtiments annexes destinés à la petite industrie et à l'artisanat	p. 35
3.1.3.	Garages et parkings couverts	p. 35
3.2.	TRAVAUX DE TRANSFORMATION	p. 37
3.3.	ZONE DE RENOVATION URBAINE	p. 38
4.	ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES	p. 39
4.1.	ASPECT DES FACADES	p. 39
4.2.	MATERIAUX	p. 41
4.3.	CLOTURES	p. 43
5.	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR CERTAINES ZONES CONSTRUCTIBLES	p. 45

0. INTRODUCTION

0.1. INTENTIONS DU PLAN

RAPPEL DE LA SITUATION EXISTANTE ET DES CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

- . Le plan particulier d'aménagement d'une superficie d'environ 20,5 ha englobe le quartier dit du "Coin du Balai".
- . Il est délimité au nord par la chaussée de La Hulpe et la rue du Buis, à l'est et au sud par la forêt de Soignes, et à l'ouest par l'avenue de la Foresterie qui en fait partie intégrante.
- . Au plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise, la zone couverte par le plan est reprise en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique visant à sauvegarder les caractéristiques urbanistiques et architecturales du quartier.
- . Le quartier du Coin du Balai qui s'est développé très tôt le long de la route menant à Groenendael et à La Hulpe constitue une excroissance de la ville, enserrée dans la forêt de Soignes.
- . Ce quartier, dont l'essor remonte à la fin du siècle dernier et au début du 20^e siècle, est caractéristique des noyaux villageois de la banlieue de Bruxelles, à savoir :
 - des rangées de maisons principalement unifamiliales de faible gabarit (rez + 1 étage et parfois rez + 2 étages) implantées en ordre continu le long de rues étroites et délimitant des îlots ou parties d'îlots dont le centre est formé de vastes zones de cours et jardins. Seuls les aménagements des années soixante (création de l'avenue de la Foresterie et du lotissement de la drève des Equipages et du Rembucher) ont modifié ces caractéristiques en périphérie du quartier.
 - des petites habitations, pour la plupart anciennes (près de 50 % des logements ont été construits avant 1919) et d'une architecture simple et traditionnelle qui reflète le passé semi-rural de cet habitat (lié autrefois à l'utilisation des ressources de la forêt) :
 - . parcelles étroites;
 - . façades plates en briques ou cimentées ne comportant pas (ou peu) d'éléments architecturaux décoratifs;
 - . baies plus hautes que larges;
 - . toitures à versants recouvertes de tuiles rouges.

- . Outre le logement, on note la présence d'une église, du complexe scolaire de la Sapinière situé chaussée de La Hulpe (crèche, école gardienne et école primaire), d'un manège (Heiligenborre), de quelques commerces avec une concentration plus marquée à l'entrée de la chaussée de La Hulpe.
- . La végétation prend une part relativement faible de la superficie du secteur. Une végétation dite "herbeuse spontanée" occupe l'intérieur de l'îlot longé par l'Heiligenborre (îlot 12) de même que celui au bout de la chaussée de La Hulpe et de la drève des Equipages. L'aspect d'ensemble du quartier depuis l'avenue de la Foresterie se présente comme une zone "résidentielle verdurée" se profilant en étagements et couronnée en son sommet par la forêt de Soignes.

LE PROJET URBANISTIQUE

a) Dans les zones actuellement bâties

. L'objectif général du plan vise à protéger les caractéristiques urbanistiques et architecturales du quartier en favorisant prioritairement la réhabilitation ou à défaut la reconstruction intégrée.

. Cela se traduit dans les prescriptions par :

- le maintien des affectations et des gabarits existants,
- la possibilité d'adapter les logements anciens aux conditions de vie actuelle (besoins plus importants en surface habitable, amélioration des équipements sanitaires,...) en permettant l'aménagement des combles et l'adjonction d'annexes, admises dans des limites compatibles avec l'aspect architectural des immeubles et la protection des zones de cours et jardins.

En cette matière, la mise à l'expérience pendant plusieurs années de la philosophie de l'avant-projet du plan, les discussions sur des cas concrets en Commission de Concertation et les contacts avec l'Administration Régionale de l'Urbanisme ont permis d'affiner progressivement les prescriptions de manière à rencontrer au mieux la diversité des cas.

- l'obligation d'utiliser des matériaux répandus dans les constructions existantes tant en façade qu'en toiture et de conserver l'aspect général des constructions (composition des façades rappelant le type de façades anciennes, toitures à versants).

Cette orientation, déjà présente dans l'avant-projet confirme le Plan de Secteur de l'agglomération bruxelloise qui prévoit à cet endroit une zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique.

- le maintien ou éventuellement l'extension limitée d'autres fonctions telles que les petits fronts commerciaux et les activités artisanales liées au cimetière.
- le maintien des équipements d'intérêt collectif caractéristiques du quartier : l'école et la crèche de la Sapinière dont les constructions principales doivent être conservées et dont l'extension est prévue au plan; l'église qui pourrait faire l'objet d'une reconstruction mieux intégrée au voisinage; le manège de l'Heiligenborre.

Toutefois, au cas où ce dernier ne serait pas renouvelable ou ne serait plus exploitable, la construction de logements à front de rue serait autorisée.

- l'inscription au plan de destination d'une zone de rénovation urbaine confirmant la primauté de la réhabilitation. La volonté communale de rénover le quartier, présente dès le stade de l'avant-projet du plan, s'est exprimée par une opération de rénovation d'îlot, approuvée par l'arrêté ministériel du 15/3/79 et en cours de réalisation. Elle est également appuyée par la carte des "Zones à Protéger et à Rénover" établie par la Région bruxelloise (arrêté royal du 7/9/84).

b) Dans les zones actuellement non bâties

- . Le plan confirme le caractère résidentiel du quartier et s'efforce de prolonger le tissu urbain dans le respect de ses caractéristiques.
- . Pour les terrains libres entre mitoyens et ceux situés dans l'habitat existant, le plan prévoit de manière précise des constructions s'harmonisant avec la typologie du quartier, refermant les flots et réservées au logement.
- . Pour les parcelles importantes, le plan prévoit des ensembles de logements principalement unifamiliaux dont la typologie rappellera celle des immeubles existants, tout en offrant des surfaces habitables plus compatibles avec les besoins d'aujourd'hui et en permettant la réalisation éventuelle de garages inclus dans le volume des constructions ou y attenant (cfr extrémité de la chaussée de La Hulpe, drève du Rembucher, voirie de liaison à créer entre la placette du Rembucher et la chaussée de La Hulpe).
- . Toutefois, à l'extrémité de la chaussée de La Hulpe (à la sortie de la forêt) et le long de l'avenue de la Foresterie (entre l'Heiligenborre et le Kattenberg), la destination des constructions doit s'accommoder des nuisances provoquées par le trafic automobile. Aussi, des affectations mixtes y sont autorisées :
 - logement-bureau-équipement d'intérêt collectif et/ou artisanat, commerces et stations de distribution de carburant le long de l'avenue de la Foresterie.
 - logement-équipement d'intérêt collectif et/ou horeca, avec possibilité d'activité artisanale compatible avec le voisinage, à l'extrémité de la chaussée de La Hulpe.
 La réalisation de ces constructions protégerait les conditions de vie des habitants du Coin du Balai vis-à-vis de ce trafic. Cependant le long de l'avenue de la Foresterie, des gabarits faibles ont été prévus afin de préserver autant que possible les vues des riverains vers les espaces boisés.
- . A l'arrière de la zone mixte prévue le long de l'avenue de la Foresterie, en intérieur d'îlot, le plan offre également la possibilité de réaliser des annexes-garages dans les fonds de parcelles des immeubles de la chaussée de La Hulpe, ce qui permettrait de résoudre le problème aigu du parcage des véhicules au pourtour de cet îlot.

- . Le plan impose le recours à une enquête publique communale pour les permis de bâtir (ou de lotir) qui concernent certaines constructions à réaliser dans le quartier (l'extension de l'école de la Sapinière, la reconstruction de l'église, la construction prévue à l'extrémité de la chaussée de La Hulpe, les constructions prévues le long de l'avenue de la Foresterie). Cette enquête publique permettra donc aux riverains de se prononcer sur des projets concrets concernant des bâtiments qui ont une valeur représentative dans le quartier.

- . Le plan exprime aussi la volonté de réduire les nuisances (bruit, dangers) créées par l'aménagement actuel de l'avenue de la Foresterie en prévoyant son adaptation et des feux tricolores et/ou rond-points aux différents carrefours. Ces améliorations devraient assurer une meilleure sécurité de tous les usagers de cette voirie.

0.2 D E F I N I T I O N S

0.2.1. Dans toutes les prescriptions qui suivent il faut comprendre les termes ci-après comme suit :

REZ-DE-CHAUSSEE : niveau de l'immeuble dont le plancher est sensiblement au niveau de la voirie publique ou privée.

REZ-DE-JARDIN : niveau de séjour de l'immeuble dont le plancher est sensiblement au niveau d'un jardin.

PREMIER ETAGE : niveau situé au-dessus du rez-de-chaussée.

SOUS-SOL SUR JARDIN : niveau situé en dessous du rez-de-chaussée, et de plain-pied avec le jardin.

0.2.2. Pour définir les implantations, volumes et caractéristiques des bâtiments, il est fait usage des notions suivantes :

ALIGNEMENT : ligne séparative entre le domaine de la voirie publique et toute zone à autre destination.

LIMITE DE ZONE : ligne séparative entre deux zones à destination différente.

FRONT DE BATISSE OBLIGATOIRE : limite avant des bâtiments lorsqu'il est obligatoire. Il peut être situé ou non sur l'alignement. Ce front de bâtisse peut être en ordre continu ou discontinu.

LIMITE EXTREME DES BATIMENTS PRINCIPAUX : limite maximale à ne pas dépasser entre la zone d'implantation du bâtiment et toute autre zone. Il peut s'agir soit de la limite avant (côté voirie), soit de la limite arrière (côté arrière ou jardin), soit de la limite latérale.

LIMITE EXTREME DES ANNEXES : limite maximale des constructions annexes au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol sur jardin (qu'elles soient accolées ou non aux bâtiments principaux).

LIMITE DE GABARIT ET/OU D'AFFECTION : limite entre deux gabarits différents ou entre bâtiments dont l'affectation diffère.

LA SURFACE PLANCHER D'UN LOGEMENT : c'est le P du rapport P/S.

C'est la totalité des superficies de plancher des locaux fermés situés hors sol. Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs des façades et sont supposées continues, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons de dégagements verticaux de services.

Il n'y a lieu de compter les superficies des planchers sous combles que pour la partie bénéficiant d'une hauteur libre intérieure de 2,2 mètres.

Les locaux en sous-sol sur jardin lorsqu'ils sont habitables sont comptabilisés dans le calcul du P jusqu'à une profondeur de 4 mètres calculée à partir de la(les) façade(s) munie(s) de baies.

1 GENERALITES

1.1. REMARQUES

- 1.1.1. En principe, les présentes prescriptions ne dérogent pas aux lois et instructions diverses en vigueur, sauf en ce qui concerne certaines prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles, conformément à l'article 62 de la loi organique du 29 mars 1962.
- 1.1.2. En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.
- 1.1.3. Les plans renseignent les numéros de police afférents aux parcelles ainsi que les parcelles cadastrales existants à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué(e) au plan fera seul(e) foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

1.2. ETABLISSEMENTS CLASSES COMME DANGEREUX, INSALUBRES, INCOMMODES

Les établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes, situés dans une zone où ils ne sont pas autorisés par le présent plan peuvent poursuivre leurs activités jusqu'à l'expiration du délai fixé dans l'autorisation reçue.

La prolongation de ce délai peut toutefois être accordée afin de permettre aux exploitants de transférer leurs installations à un autre emplacement dans un délai qui ne peut excéder 10 ans à dater de l'entrée en vigueur du présent plan.

1.3. RACCORDEMENT A L'EGOUT PUBLIC

Toute construction nouvelle devra obligatoirement être raccordée à l'égout public. Si, pour une cause particulière, elle ne pouvait l'être, la construction sera équipée de séparateurs de matières grasses, de fosses septiques et de puits perdus en nombre suffisant.

1.4. BATIMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Afin d'en permettre l'accès aisé aux handicapés, aux landaus, etc..., les bâtiments à construire accessibles au public doivent être dotés des moyens appropriés à cet effet et signalés au moyen du symbole international d'accessibilité.

1.5. DEMOLITION

Le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction conforme aux prescriptions du plan ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique.

1.6. ABATTAGE D'ARBRES

Tout abattage d'arbre à haute tige (c'est-à-dire tout arbre dont le tronc mesure à 1 mètre de hauteur 20 cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50 mètres de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une essence indigène à haute tige.

1.7. ENSEIGNES, PUBLICITE ET AUTRES DISPOSITIFS1.7.0. Remarques

- . Par enseigne, il faut entendre l'inscription apposée à un endroit - généralement un bâtiment - afin de caractériser et de faire connaître au public le commerce, l'industrie ou la profession exercée et plus généralement, les activités qui y sont exercées.
- . On appelle publicité, toute indication qui ne peut être considérée comme enseigne. Elle est réalisée en faveur d'une personne qui n'exerce pas son industrie à l'endroit où elle est apposée (on mentionne généralement un produit déterminé).
- . On parlera de dispositif publicitaire pour désigner toute surface capable servant de support à une ou des publicités.

1.7.1. Généralités

- a. La pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, installés tant sur le domaine public que privé est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.
- b. Pour des cas particuliers (présence d'éléments architecturaux intéressants en façade, enseigne à l'esthétique séduisante, activité commerciale ou artisanale peu commune, implantation particulière d'un immeuble) le Collège des Bourgmestre et Echevins peut autoriser d'autres dispositifs publicitaires ou enseignes que ceux autorisés dans l'article 1.7.2. ci-après pour autant que la DEMANDE AIT ETE SOUMISE AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.
- c. La publicité accolée de manière fixe aux vitres des fenêtres ne doit faire l'objet d'une autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins qu'à partir du moment où elle dépasse un cinquième de la surface de la fenêtre ou vitrine.
- d. Les dispositifs publicitaires, enseignes, auvents et marquises doivent s'intégrer à leur environnement (forme, matériaux utilisés, respect de l'architecture du bâtiment qui sert de support).
- e. Les dispositifs lumineux à allumage alternatif et les cordons lumineux ne sont pas autorisés.
- f. Les dispositifs ne peuvent en aucun cas empêcher la lecture des plaques indicatrices des noms de rues.

1.7.2. Caractéristiques des dispositifs publicitaires et/ou enseignes autorisés

1.7.2.1. Le DISPOSITIF APOSE PARALLELEMENT au plan de la façade qui lui sert d'appui doit répondre aux conditions suivantes :

- a. ne recouvrir ni en tout ni en partie aucun des jours pratiqués dans la façade;
- b. 1° il doit être normalement situé entre les baies du rez-de-chaussée et le seuil des fenêtres du premier étage;
2° s'il ne pouvait être placé comme prévu en 1° (présence d'éléments architecturaux intéressants, insuffisance de place), il pourrait être placé sur le sous-bassement de la façade pour autant qu'il y ait une hauteur suffisante entre le niveau du trottoir et le seuil des baies du rez-de-chaussée;
3° en variante de 1° et 2°, il pourrait être situé de part et d'autre des baies (fenêtres ou vitrines) du rez :

- c. il doit être placé à une distance minimum de 0,15 m des axes mitoyens;
- d. 1° Pour les positions b 1° et b 2°, il doit s'inscrire dans un rectangle dont la hauteur ne peut dépasser 1,00 m pour les commerces situés dans une zone de services et 0,70 m pour les commerces à vitrines existants dans les autres zones lors de la mise en vigueur du plan et dont la largeur ne peut dépasser le nombre de mètres du développement de la façade moins 0,30 m (cfr. c);
- 2° pour la position b 3° la surface totale du (ou des) dispositifs placés verticalement de part et d'autre des baies ne peut être supérieure à la surface maximale qui serait autorisée pour un dispositif placé dans les positions b 1° ou b 2° (soit 1,00 m ou 0,70 m de hauteur x le nombre de mètres du développement de la façade sans préjudice du c).

1.7.2.2. Le DISPOSITIF APPOSE PERPENDICULAIREMENT au plan de la façade qui lui sert d'appui, doit répondre aux conditions suivantes :

- a. ne recouvrir ni en tout ni en partie aucun des jours pratiqués dans la façade;
- b. il ne peut se trouver à moins de 2,50 m au-dessus du niveau du trottoir ou du niveau naturel du sol lorsque les constructions sont en recul par rapport à l'alignement.
- c. il ne peut dépasser le seuil des baies du premier étage et en aucun cas, ni la corniche, ni la faite;
- d. il doit être placé à une distance minimum de 0,30 m des mitoyens et à minimum 2,00 m d'un dispositif d'un commerce voisin;
- e. il doit se trouver à plus de 0,50 m du bord de la chaussée et ne peut déborder de plus de 1,20 m au-dessus du sol (par rapport à la façade);
- f. il doit s'inscrire dans un carré de 1,20 m x 2,00 m;
- g. il doit être à deux faces.

1.7.2.3. Le DISPOSITIF INDEPENDANT des immeubles doit répondre aux conditions suivantes :

- a. il doit être situé dans une zone de recul, une zone de cours et jardins, ou une zone de parc prévue au plan.
- b. sa surface est limitée à :
 - . 0,25 m² dans les zones de logement (toutes activités mentionnées confondues);
 - . 1,50 m² dans les autres zones.

- 1.7.2.4. Le DISPOSITIF PUBLICITAIRE AMOVIBLE (tels que porte-journaux, affichage de la carte ou du menu pour les restaurants, ...) peut être autorisé pour autant que :
- a. il ne soit pas fixé définitivement à la façade;
 - b. il soit apposé au rez-de-chaussée parallèlement au plan de la façade;
 - c. il soit disposé de manière à ne recouvrir ni en tout ni en partie aucune des baies de la façade.
- 1.7.2.5. Les AUVENTS, MARQUISES, TENTES PARE-SOLEIL OU STORES doivent répondre aux conditions suivantes :
- a. ils ne peuvent se trouver à moins de 2,25 m au-dessus du niveau du trottoir ou du niveau naturel du sol lorsque les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement.
 - b. ils doivent être placés à une distance minimum de 0,15m des axes mitoyens;
 - c. ils doivent se trouver à moins de 0,50 m du bord de la chaussée;
 - d. les tentes pare-soleil ou stores doivent être repliables.
- 1.7.2.6. Une PEINTURE MURALE peut être autorisée en lieu et place d'un dispositif apposé parallèlement au plan de la façade pour autant :
- . qu'elle respecte l'architecture qui lui sert de support;
 - . qu'elle soit en rapport direct avec l'activité exercée dans l'immeuble;
 - . que ses dimensions correspondent à ce qui est autorisé pour chaque zone pour un dispositif parallèle.

Toutefois, une peinture murale de plus grande dimension peut être autorisée tant en façade avant que sur des murs pignons pour autant que LE PROJET AIT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

1.7.3. Dispositifs autorisés selon les zones

1.7.3.1. DANS LES ZONES DE LOGEMENT (2.1.1.)

- Par activité de profession libérale, d'artisanat, pour les petits équipements d'intérêt collectif et pour les activités commerciales sans vitrine : un seul dispositif est autorisé.

Celui-ci peut être apposé soit parallèlement soit perpendiculairement soit indépendamment à la façade (lorsqu'il existe une zone de recul prévue au plan).

Il ne peut être lumineux.

Il doit répondre aux conditions émises en 1.7.2.1., 1.7.2.2. ou 1.7.2.3.

En outre sa dimension est limitée à 0,25 m².

- Pour les commerces à vitrines existants lors de la mise en vigueur du plan, deux dispositifs maximum sont autorisés, l'un situé parallèlement et l'autre perpendiculairement au plan de la façade.

Ces dispositifs doivent répondre aux conditions émises en 1.7.2.1. et 1.7.2.2.

En outre l'allumage des dispositifs est limité aux heures d'ouverture.

1.7.3.2. DANS LES ZONES D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF (2.1.3.) ET LES ZONES DE LOGEMENT ET/OU D'INTERET COLLECTIF (2.1.8.)

Pour chaque équipement il n'est autorisé qu'un seul dispositif apposé soit perpendiculairement soit parallèlement au plan de la façade, soit indépendamment de l'immeuble (lorsqu'il y a une zone de recul entre le front de bâtisse et l'alignement ou un recul existant sous forme de cours et jardins ou zone de parc).

Ce dispositif devra répondre aux conditions émises en 1.7.2.1., 1.7.2.2. et 1.7.2.3.

Cependant, lorsque l'équipement est situé à l'angle de voiries, il sera autorisé un dispositif par façade à rue.

1.7.3.3. DANS LES ZONES DE PETITE INDUSTRIE ET D'ARTISANAT (2.1.4.)

Pour chaque activité, il n'est autorisé que deux dispositifs (enseigne et/ou publicité) lumineux ou non, ils sont apposés soit perpendiculairement soit parallèlement au plan de la façade, soit indépendamment de l'immeuble.

Ces dispositifs doivent répondre aux conditions décrites en 1.7.2.1., 1.7.2.2. et 1.7.2.3.

Cependant dans ces zones le dispositif apposé perpendiculairement au plan de la façade, pour autant qu'il ne dépasse ni la corniche, ni le faite et qu'il réponde aux conditions décrites en a), b), d), g), pourra avoir une hauteur supérieure à 2,00 m sans toutefois dépasser 3,00 m et une largeur supérieure à 1,20 m sans toutefois dépasser 1,50 m.

1.7.3.4. DANS LES ZONES DE SERVICES (2.1.5.)

DISPOSITIFS PERPENDICULAIRES

- a . Un ou plusieurs DISPOSITIFS PLACES PERPENDICULAIREMENT à la facade peuvent être autorisés en fonction de la largeur de celle-ci :
- . pour les immeubles dont la largeur est inférieure à 5,00 m un seul dispositif est autorisé;
 - . pour les immeubles dont la largeur est égale ou supérieure à 5,00 m et inférieure à 9,20 m deux dispositifs sont autorisés;
 - . pour les immeubles dont la largeur est supérieure à 9,20 m un dispositif supplémentaire sera autorisé par section de facade supplémentaire de 4,20 m;
- b . pour un commerce, les dispositifs doivent être placés à une distance minimum de 4,00 m l'un de l'autre afin de garantir une bonne lisibilité des "messages".
Dans ce cas, il est de plus recommandé de placer les dispositifs à même hauteur par rapport au niveau du sol;
- c . pour le front de services situé à l'entrée de la chaussée de La Hulpe jusqu'à hauteur de la rue du Buis, qui constitue le prolongement du centre commercial de Boitsfort, en dérogation à la prescription 1.7.2.2.c., le dispositif peut dépasser le seuil des baies du premier étage pour autant qu'il ne dépasse ni la corniche ni la faîte.
- d . cas particuliers :
- . lorsqu'il existe plusieurs commerces par immeuble, il faut considérer la fraction de facade occupée par chaque commerce pour déterminer le nombre de dispositifs perpendiculaires qui peuvent être autorisés;
 - . lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles, la règle de base reste d'application par immeuble. Cependant, aussi longtemps que cette activité unique persiste, l'obligation de respecter la distance minimum de 0,30 m par rapport à l'axe mitoyen est levée, mais pas la règle de distance minimum de 4,00 m entre dispositifs;
- e . le (ou les) dispositif(s) perpendiculaire(s) doivent cependant répondre aux conditions émises en 1.7.2.2.

DISPOSITIFS PARALLELES

Un dispositif parallèle au plan de la facade est autorisé. Il doit répondre aux conditions émises en 1.7.2.1.

1.7.3.5. DANS LES ZONES DE SERVICES AVEC STATIONS DE DISTRIBUTION DE CARBURANT (2.1.6.)

Pour chaque station de distribution de carburant, trois dispositifs peuvent être autorisés, l'un apposé perpendiculairement, l'autre parallèlement au plan de la façade ou sur un auvent protégeant les véhicules des intempéries, et le troisième indépendamment de l'immeuble. Les dispositifs parallèle et perpendiculaire devront répondre aux conditions décrites en 1.7.2.1., 1.7.2.2. et 1.7.3.4.

La surface du dispositif indépendant pourra être supérieure à 1,50 m² sans toutefois dépasser 3,00 m².

1.7.3.6. DANS LES ZONES HORECA (2.1.7.) ET LES ZONES MIXTES (2.1.9.)

Pour chaque immeuble (ou pour chaque activité par immeuble), il ne sera autorisé que deux dispositifs (enseigne et/ou publicité) lumineux ou non. Ils sont apposés soit perpendiculairement, soit parallèlement, soit indépendamment de l'immeuble (lorsqu'il y a un recul du front de bâtisse par rapport à l'alignement). Ils doivent répondre aux conditions décrites en 1.7.2.1., 1.7.2.2. et 1.7.2.3.

DESTINATION DES ZONES

Le territoire couvert par le plan particulier d'aménagement comporte :

- des zones constructibles ;
- des zones non-aedificandi ;
- des zones de voirie ;
- des aménagements ponctuels.

2.1. ZONES CONSTRUCTIBLES

2.1.1. ZONES DE LOGEMENT

La fonction principale des zones de logement est la résidence.

Dans un immeuble de logement, les fonctions suivantes, complémentaires à cette fonction principale, peuvent être autorisées avec un maximum de 60 m² plancher par immeuble :

- . les ateliers au rez-de-chaussée ou en sous-sol sur jardin pour autant que les activités ne causent pas de troubles de voisinage;
- . les bureaux.

En outre, la surface plancher par logement ne peut être inférieure aux normes de la Société Régionale qui a le logement social dans ses attributions.

2.1.2. ZONES D'ANNEXES

- a. Les zones d'annexes sont des zones où seuls des volumes supplémentaires, accolés ou non aux bâtiments principaux, peuvent être construits en sous-sol sur jardin, au rez-de-chaussée, au rez-de-jardin ou à l'étage au-dessus de ceux-ci.

Ces zones peuvent accueillir en plus de la fonction logement :

- . les fonctions secondaires prévues en 2.1.1., pour autant que celles-ci ne dépassent pas 60 m² pour l'ensemble de l'immeuble;
- . la fonction commerciale visée au 2.1.5. au rez-de-chaussée uniquement.

- b. Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice (G) au plan de destination, elles peuvent accueillir des garages.

2.1.3. ZONES D'EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

Ces zones sont destinées principalement aux équipements publics ou privés à usage collectif, pédagogique, social, culturel, sportif,...

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

2.1.4. ZONES DE PETITE INDUSTRIE ET D'ARTISANAT

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

- aux installations de production des petites et moyennes entreprises industrielles et/ou artisanales
- aux dépôts annexes de celles-ci.

Elles peuvent en outre être destinées secondairement aux fonctions suivantes pour autant que celles-ci soient complémentaires de la fonction principale et n'en compromettent pas la réalisation :

- à la fonction bureau qui constitue l'accessoire de l'entreprise;
- à la fonction logement qui constitue le complément usuel de la fonction principale, avec un maximum de 20 % de la surface plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,...);
- à la fonction commerce.

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

Un maximum d'ouvertures (vues, lumières, etc...) doit être prévu dans les bâtiments afin d'éviter les murs aveugles du côté de l'intérieur des flots et cela en respectant les règlements en vigueur et en vue de procurer les meilleures conditions de vues, d'ensoleillement et d'hygiène à l'intérieur des bâtiments concernés.

2.1.5. ZONES DE SERVICES

Les zones de services sont les zones destinées aux activités de commerce de détail à vitrines et de services lucratifs (cafés, restaurants, agences de banque, de voyages,...) ou non (antenne CPAS, bureau de poste,...). Sont exclus les dépôts et les commerces de gros.

Dans ces zones, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de service au public peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement.

2.1.6. ZONES DE SERVICES AVEC STATIONS DE DISTRIBUTION DE CARBURANT

Outre les fonctions autorisées en 2.1.5. des stations de distribution de carburant peuvent être implantées dans ces zones. Un atelier d'entretien et de réparation des véhicules pourra y être adjoint.

2.1.7. ZONES HORECA

Dans ces zones les rez-de-chaussée et 1er étage peuvent recevoir les affectations suivantes : hôtels, restaurants, cafés.

Les étages suivants sont destinés au logement et/ou à l'hôtellerie.

Toutefois ces zones peuvent n'accueillir que du logement.

2.1.8. ZONES DE LOGEMENTS ET/OU EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Ces zones peuvent être réservées exclusivement à l'une ou à l'autre de ces affectations selon les besoins.

Elles peuvent en outre accueillir simultanément ces deux affectations.

La réalisation d'une affectation doit être conforme aux prescriptions qui lui correspondent telles qu'indiquées en 2.1.1. et 2.1.3.

2.1.9. ZONES MIXTES : LOGEMENTS-BUREAUX-EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET/OU ARTISANAT COMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE

Ces zones peuvent accueillir une ou plusieurs des affectations suivantes : logements, bureaux, équipements d'intérêt collectif et/ou artisanat compatibles avec le voisinage.

Les affectations artisanat et équipement d'intérêt collectif sont soumises aux MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/1979 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION qui déterminera la compatibilité de ces affectations avec le voisinage et plus particulièrement avec le logement proche.

Les vitrines ne sont autorisées dans ces zones que pour autant qu'elles soient couvertes par les prescriptions 2.1.5. et 2.1.6. (zones de services et zones de services avec stations de distribution de carburant).

2.1.10. ZONES A AFFECTATIONS MULTIPLES

Pour certaines constructions, plusieurs affectations sont autorisées au plan de destination. La réalisation de ces affectations doit être conforme aux prescriptions de chacune d'entre elles (cfr. 2.1.1. à 2.1.9.).

La répartition de ces affectations est décrite dans les prescriptions particulières du titre 5.

2.2. ZONES NON AEDIFICANDI

2.2.1. ZONES DE COURS ET JARDINS

- a. Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs.
La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constituent pas une gêne pour le bon éclaircissement des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes.
La plantation de conifères est interdite.

Une construction annexe destinée aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 mètres hors sol et qu'elle soit dissimulée pour le voisinage immédiat par des plantations sur toute sa hauteur.

Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

- b. Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice (C) au plan de destination, la couverture totale du sol en matériaux imperméables est autorisée.

2.2.2. ZONES DE REcul

- a. Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure.
Cependant, afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées ni engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle, moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

- b. Lorsque ces zones de recul sont surchargées d'un indice (G) au plan de destination, la réalisation de garages recouverts de minimum 0,50 mètre de terre arable peut être autorisée moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

2.2.3. ZONES DE CULTURE ET DE PETIT ELEVAGE

Ces zones publiques ou privées sont affectées à la culture et/ou au petit élevage dans un but non commercial.

Des constructions (telles que serres,...) peuvent y être autorisées à condition qu'elles soient indispensables à l'utilisation de ces zones, qu'elles ne puissent servir de résidence, même à titre temporaire, et pour autant que leurs surfaces au sol cumulées ne dépassent pas 20 % de la surface totale de la zone.

LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A LA REALISATION DE CES CONSTRUCTIONS SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

2.2.4. ZONES DE PARC

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

Elles sont à maintenir dans leur état actuel ou destinées à être aménagées afin de remplir leur rôle récréatif, social ou culturel : promenade, jeux et sports, observation du milieu naturel, etc...

De petites constructions peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, dans la mesure où elles sont nécessaires à remplir le rôle précité et pour autant :

- . qu'elles soient d'un seul niveau (hauteur maximum : 2,50 m sous corniche et 4,00 m sous faite);
- . qu'elles n'occupent pas plus de 40 m² de surface au sol chacune;
- . que leurs surfaces cumulées ne dépassent pas 2 % de la surface totale de la zone.

Dans la mesure où le bon aménagement le permet, des arbres à haute tige et des arbustes doivent être plantés de façon à donner au parc un aspect boisé depuis les espaces extérieurs à la zone. Plus particulièrement, les espaces non plantés (pelouses, terrains de jeux ou de sports et petites constructions) doivent être intégrés par des massifs de plantations. Les surfaces non plantées ni engazonnées ne peuvent constituer plus de 20 % de la superficie totale de la zone.

2.2.5. ZONES MIXTES DE CULTURE ET PETIT ELEVAGE, PARC ET SPORT DE PLEIN AIR DIURNE

Ces zones sont affectées aux usages mixtes de culture et petit élevage, de parc et éventuellement de sport de plein air diurne.

Les deux premières affectations doivent cependant respecter les prescriptions propres à chacune d'entre elles (cfr. 2.2.3. et 2.2.4.).

L'affectation de sport de plein air pourra éventuellement être autorisée sur une partie de la zone pour la seule pratique de sport équestre diurne en plein air (manège d'exercice).

LA REALISATION EVENTUELLE DE CET EQUIPEMENT SPORTIF EST SOUMISE AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

2.2.6. ZONES DE FORET

Ces zones font partie intégrante de la forêt de Soignes, site classé par l'A.R. du 2/12/1959.

La protection de ces zones est impérative; l'entretien et la régénération du milieu forestier doit être réalisée dans le respect de son identité écologique.

2.3. ZONES DE VOIRIES

TOUS LES ACTES ET TRAVAUX, HORMIS CEUX EXONERES DU PERMIS DE BATIR, RELATIFS A LA REALISATION DES AMENAGEMENTS EN ZONE DE VOIRIE SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

2.3.1. ZONES DE VOIRIE ORDINAIRE

Ces zones sont affectées aux circulations de toute nature, ainsi qu'à leurs compléments usuels. De façon générale, l'aménagement des zones de voirie doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

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

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

En outre aux carrefours, des avancées de trottoirs s'alignant sur la limite extérieure des zones de stationnement parallèles au trottoir devront être réalisées.

Tous aménagements de voiries visant à limiter la vitesse des véhicules automobiles, à augmenter la sécurité des circulations dites lentes ou à privilégier ces circulations (tels que réalisation de "zones résidentielles", de casse-vitesse, de pistes ou bandes cyclables, ...) peuvent être autorisés.

2.3.2. ZONES DE SQUARE

Ces zones font partie intégrante des espaces publics. Leur aménagement doit veiller, par un revêtement du sol adéquat, des plantations (hautes tiges comprises), du mobilier urbain de qualité (bancs, éclairage, fontaines, ...) au confort et à la sécurité des piétons. La circulation automobile et l'accès aux immeubles riverains doivent être assurés, le cas échéant sous forme de "zone résidentielle".

2.3.3. PRESCRIPTION PARTICULIERE POUR L'AMENAGEMENT DE L'AVENUE DE LA FORESTERIE

Objectif d'aménagement

L'avenue de la Foresterie sera adaptée depuis la forêt jusqu'au carrefour avec la rue Middelbourg et la drève des Silex de manière à diminuer les nuisances (bruit, dangers) créées par cet axe de pénétration et à lui donner un caractère plus urbain.

Le réaménagement de l'assiette de l'avenue visera à obliger au respect de la limitation de vitesse et à permettre les circulations piétonne et cycliste en toute sécurité.

Caractéristiques

- . Entre alignements, la voirie sera maintenue à son gabarit actuel (25 mètres de large) sauf pour la partie située entre l'Heiligenborre et le carrefour avec la rue de Middelbourg et la drève des Silex où elle pourra être élargie d'environ 6,00 mètres du côté du Coin du Balai dans le but de réaliser une allée réservée à la circulation locale en vue d'assurer la desserte des immeubles à construire le long de l'avenue et des stations de distribution de carburant.
- . La partie qui ne serait pas utilisée pour la voie carrossable principale et à la desserte locale devra être affectée pour partie aux aires de stationnement, pour partie aux circulations lentes (cyclistes, piétons) et pourra servir à la protection des bâtiments riverains contre le bruit (plantations,...).
- . Des feux tricolores et/ou rond-points seront prévus aux carrefours principaux avec les voiries perpendiculaires.

Plantations

- . Erables platanoides (Acer Platanoides) moyens en 1 ou 2 rangs, de part et d'autre de la voie carrossable.

2.4. AMENAGEMENTS PONCTUELS

2.4.1. ACCES AUX COURSIVES ET INTERIEURS D'ILOTS

Dans les zones actuellement bâties, les coursives et servitudes de passage piétonnes existantes donnant accès à l'arrière des bâtiments doivent être maintenues et favorisées.

Toutefois, si le plan prévoit une zone de construction sur leur tracé, sans indication du symbole \rightarrow , ces servitudes doivent être déplacées.

2.4.2. ACCES AUX CHEMINS PIETONS

La représentation au plan des accès aux chemins piétons symbolise les endroits approximatifs où ces accès seront réalisés.

2.4.3. CHEMINS PIETONS

La représentation au plan des chemins piétons est approximative.

LEUR REALISATION EST SOUMISE AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79; elle est impérative sur le domaine public.

2.4.4. ACCES CARROSSABLES

L'indication au plan des accès carrossables détermine les endroits approximatifs où ces accès sont acceptables. Ils doivent être traités de manière discrète en sauvegardant l'environnement immédiat, bâti ou non.

2.4.5. EMPLACEMENTS DE PARCAGE A L'AIR LIBRE

Les terrains repris sous l'indice P peuvent être affectés à usage de parcs de stationnement de plein air; lorsque leur contenance dépasse 5 véhicules, des plantations doivent être réalisées principalement à leur périphérie afin de dissimuler ces véhicules.

2.4.6. ESCALIERS PUBLICS ET RAMPES D'ACCES

Ces éléments sont considérés comme voie de communication pédestre et peuvent servir de complément aux voiries et aux cheminements piétons.

2.4.7. PLANTATIONS D'ARBRES

L'indication au plan de ces plantations d'arbres d'alignement les inscrit en tant qu'éléments indispensables au bon aménagement des lieux. Leur représentation au plan n'est qu'approximative. L'espacement entre les plants sera réalisé selon les règles de l'art propres aux différentes espèces.

2.4.8. BATIMENTS A CONSERVER ET A RESTAURER

Afin de préserver l'héritage architectural et historique des lieux, les façades et les toitures des bâtiments marqués d'une ★ au plan de destination doivent être conservés et restaurés sauf dérogation expresse dans les prescriptions particulières prévues au titre 5. Toute modification de l'aspect extérieur des constructions reprises sous l'indice ★ est soumise AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION TANT QU'UN A.R. DE CLASSEMENT N'AURA ETE PRIS EN VERTU DE LA LOI SUR LA CONSERVATION DES MONUMENTS ET DES SITES DU 7 AOUT 1931.

2.4.9. SERVITUDES PUBLIQUES DE PASSAGE

Le symbole \rightleftarrows détermine les zones approximatives dans lesquelles doivent être établies des servitudes publiques de passage.

- A l'extrémité de la chaussée de La Hulpe, zone A1 du plan de destination.
Ce passage devra assurer une liaison (réservée aux piétons et aux cyclistes) entre le cul-de-sac à réaliser chaussée de La Hulpe et l'avenue de la Foresterie d'une part et le sentier forestier qui prolonge la chaussée dans la forêt d'autre part.
Le tracé de cette servitude de passage sera déterminé avec précision lors de la délivrance du permis de bâtir de la zone A1 ; il ne suivra donc pas nécessairement l'assiette de la voirie déclassée et pourra éventuellement se situer sur la parcelle cadastrée 2ème Division, Section E, 6ème feuille, 903e.
- Sur les terrains de la Fabrique d'Eglise, à côté de la zone E4 du plan de destination.
Dans l'hypothèse de la réalisation d'un espace public au centre de l'îlot 12 (destiné aux usages mixtes de culture et petit élevage, parc et sport de plein air diurne), ce passage devra assurer la liaison (réservée aux piétons et éventuellement aux cavaliers) entre l'Heiligenborre et cet espace public.
Le tracé de cette servitude de passage sera déterminé avec précision lors de l'aménagement de l'espace public central. Son tracé se situera sur la parcelle cadastrée 2ème Division, Section E, 5ème feuille, 815e, à l'ouest du bâtiment actuel de l'église (parcelle cadastrée 815c).

3. IMPLANTATION, VOLUME ET CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les présentes prescriptions peuvent être le cas échéant complétées par les prescriptions particulières prévues pour certaines zones constructibles du titre 5.

3.1. CONSTRUCTIONS NEUVES

Pour déterminer le volume et les caractéristiques des constructions il est fait usage sur le plan de destination de tout ou partie des indications définies ci-après, selon l'ordre suivant :

profondeur minimum-maximum		exemple
hauteur minimum-maximum	du bâtiment principal	A 2 V
Type de toiture		

3.1.1. BATIMENTS PRINCIPAUX

a. Largeur à rue des constructions

- 1° Les immeubles à construire ou à reconstruire auront une façade comprise entre 5 et 6,50 mètres.
 - si l'aménagement de plusieurs parcelles laisse un solde inférieur à 5 mètres et supérieur à 1,90 mètre celui-ci peut être utilisé soit :
 - . pour la construction d'une annexe sur un niveau (rez-de-chaussée uniquement) avec toiture en pente; pouvant être éventuellement utilisée comme garage;
 - . pour créer un jardin latéral d'un immeuble à trois façades.
 - si le solde est inférieur à 1,90 mètre, la parcelle pourra être construite sur toute sa largeur.
- 2° Cependant, afin de tenir compte de situations existantes antérieures à la mise en vigueur du présent plan particulier sous réserve de respect de la condition 3.1.1., et pour autant que l'habitabilité soit assurée, il est permis de :
 - construire un immeuble sur une parcelle libre entre mitoyens existants dont la largeur à rue est inférieure à 5,00 mètres;

- reconstruire un immeuble à la place d'un immeuble existant à démolir dont la largeur de la façade à rue est inférieure à 5,00 mètres pour autant qu'il n'y ait pas de recul latéral, auquel cas la reconstruction doit se faire en respectant les conditions définies au 1°).

3° Cas particulier des parcelles existantes lors de la mise en vigueur du présent plan particulier d'aménagement, situées entre constructions mitoyennes, d'une largeur supérieure à la moyenne et sur lesquelles le bâtiment principal existant n'occupe qu'une partie de la largeur totale à rue :

- normalement (voir 2°), la partie non bâtie ou non occupée par un bâtiment principal est destinée à accueillir une maison unifamiliale, du même gabarit que les immeubles voisins;
- toutefois si cette largeur à rue est inférieure à 5,00 mètres :
 - a) elle peut être utilisée conformément au 1° (c'est-à-dire : annexe sur un niveau + toiture à versant(s));
 - b) elle peut aussi être utilisée pour réaliser l'extension du logement unifamilial existant sur la parcelle, et ce dans le gabarit moyen des immeubles voisins, si les conditions suivantes sont réunies :
 - le développement à rue du terrain libre doit être inférieur à 5,00 mètres (si ce développement est supérieur à 5,00 mètres, le terrain est obligatoirement destiné à accueillir un immeuble indépendant de type unifamilial);
 - le rez-de-chaussée agrandi devra comporter un garage;
 - la profondeur maximum autorisée au rez-de-chaussée sera limitée à 11 mètres pour le bâtiment existant et l'extension : aucune annexe nouvelle au rez-de-chaussée ou en sous-sol sur jardin ne sera admise.

b. Profondeur

La profondeur du bâtiment principal se mesure normalement à la limite extrême avant (front de bâtisse) et ce au milieu de la parcelle.

La profondeur du bâtiment principal est indiquée au plan par l'une des lettres conventionnelles définissant la profondeur minimale et maximale autorisée.

- A : 6 - 8 mètres
- B : 8 - 11 mètres
- C : 9 - 12 mètres.

Toute autre profondeur maximum autorisée est indiquée expressément au plan en mètres. Dans ce cas, la profondeur minimum est égale à la profondeur maximum moins 2 mètres.

c. Hauteur

La hauteur maximum sous la corniche supportant le cheneau d'écoulement des eaux de la facade principale à rue des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux.

Seul un niveau de moins peut être autorisé.

La table de conversion suivante est d'application :

<u>Nombre de niveaux</u> (toiture exceptée)	<u>Hauteur maximum de facade</u> <u>sous corniche</u>
2 = Rez + 1 étage	8 m
3 = Rez + 2 étages	10 m
4 = Rez + 3 étages	13 m

En outre, le niveau du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 0,40 m sous le niveau du trottoir, ni à plus de 0,60 m au-dessus lorsque le front de bâtisse se confond avec l'alignement.

d. Type de toiture

- 1° D'une manière générale les toitures sont à deux versants (symbole V).
Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux, d'autres types de toiture sont autorisés :
 - . toiture à la mansard (symbole W);
 - . toiture plate (symbole T).

- 2° L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 35 à 45°.
Pour les toitures à la mansard, les brisis ont une pente variant de 60 à 80°, les terrassons ont une pente variant de 10 à 25°.
Cependant, si les toitures contiguës existantes présentent des pentes identiques, l'inclinaison de la nouvelle toiture doit s'aligner sur les pentes existantes.

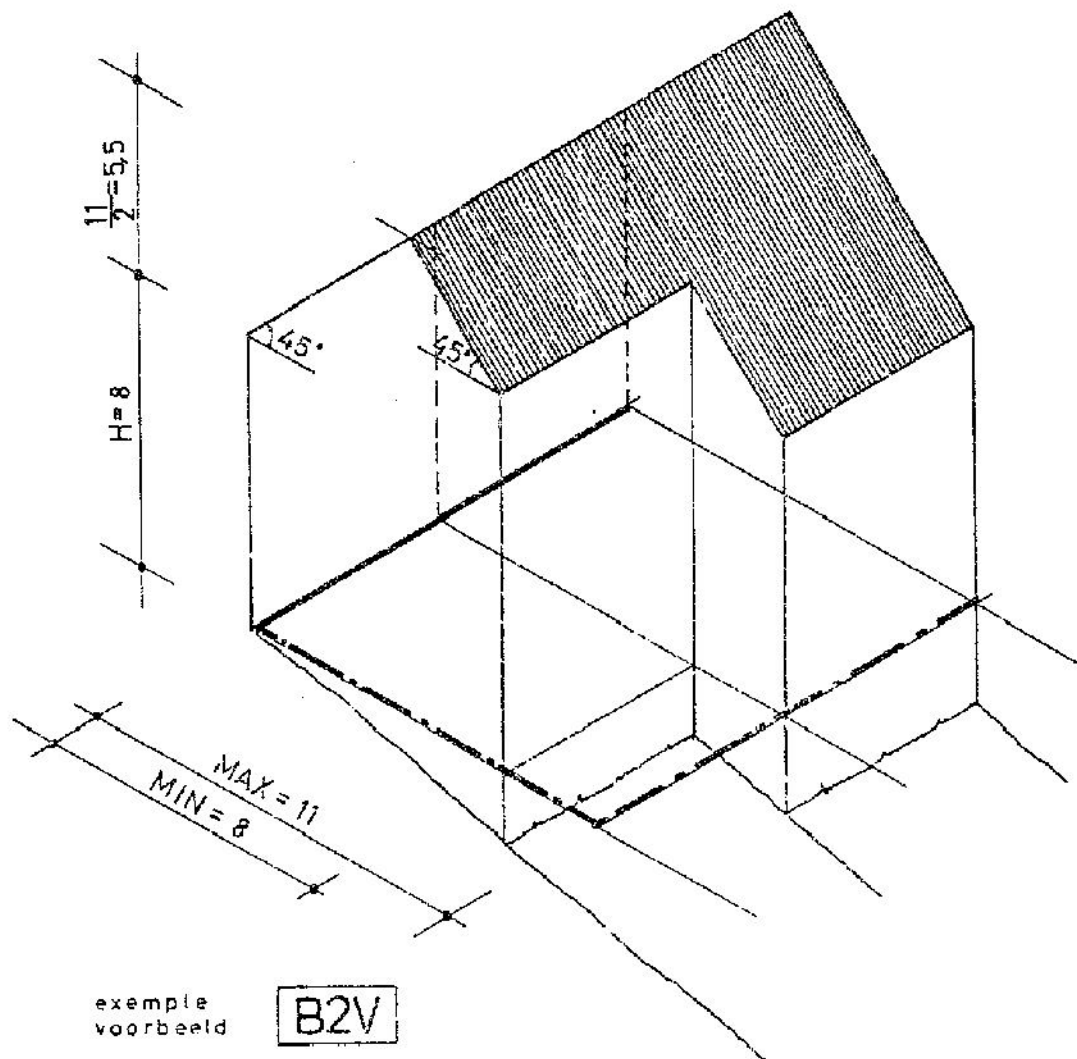
- 3° Les volumes sous toiture sont habitables.
 - . Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés pour le bon éclairage des locaux aménagés en toiture sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
 - . En facade arrière, des terrasses intégrées dans le volume sous toiture sont autorisées dans le respect des impositions du code Civil.

e. Gabarit

1° Le gabarit maximum est déterminé d'une part par les plans verticaux des façades avant et arrière et des murs mitoyens, d'autre part, par deux plans obliques à 45° sur l'horizontale, dont le premier rencontre la façade à rue à la hauteur déterminée par le niveau indiqué au plan et dont le second part du faite et redescend, avec le même angle de 45° sur l'horizontale, vers la façade arrière.

Ce faite sera situé au-dessus de la façade principale à une hauteur égale à la demi-profondeur maximale admise pour le bâtiment principal.

2° Le volume minimum correspondra à 60 % du volume du gabarit maximum.



3.1.2. BATIMENTS ANNEXESa. CONSTRUCTIONS SUPPLEMENTAIRES (ANNEXES) ACCOLEES A L'ARRIERE DU BATIMENT PRINCIPAL

Elles sont destinées à améliorer le confort des logements existants.

Pour autant qu'il ne soit pas porté atteinte au bon aménagement des lieux, ces annexes sont autorisées aux conditions suivantes (sauf dans le cas particulier décrit en 3.1.1.a.3°):

1° au rez-de-chaussée et/ou en sous-sol sur jardin

a) lorsque le niveau du sol côté jardin est sensiblement le même que celui du rez-de-chaussée

1° Elles sont situées dans les limites de la partie de la parcelle délimitée à l'arrière par une parallèle au front de bâtisse située à 14 mètres du milieu de celui-ci, à l'avant par les limites extrêmes du bâtiment principal et latéralement par les limites mitoyennes.

2° Lorsque l'adjonction d'une annexe limitée aux 14 mètres de profondeur précités ne permet pas de porter la surface plancher du logement à 150 m², il peut être autorisé une profondeur d'annexe supérieure, limitée toutefois à 17 mètres pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS ANNEXES DEPASSANT LA PROFONDEUR DE 14 METRES AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

b) Lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1.50 mètre sous celui du rez-de-chaussée

1° Elles sont situées dans les limites de la partie de la parcelle délimitée par une parallèle au front de bâtisse située à 14 mètres du milieu de celui-ci (pour les constructions en sous-sol sur jardin) et à 12 mètres du milieu de celui-ci (pour les constructions au niveau du rez-de-chaussée), à l'avant par les limites extrêmes du bâtiment principal et latéralement par les limites mitoyennes.

2° Lorsque l'adjonction d'annexes limitées en sous-sol sur jardin à 14 mètres de profondeur et au niveau du rez-de-chaussée à 12 mètres de profondeur ne permet pas de porter la surface plancher du logement à 150 m², il peut être autorisée une profondeur d'annexes supérieure, limitée toutefois à 17 mètres en sous-sol sur jardin et à 14 mètres au niveau du rez-de-chaussée, pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES DEPASSANT LA PROFONDEUR DE 14 METRES AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

c) Tout cas particulier ne répondant pas aux conditions émises en a) et b) doit être résolu de manière telle que l'esprit de la notion d'annexes au logement soit respecté et pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS ANNEXES AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

2° Au niveau du premier étage

a) Pour autant que la facade arriere soit située à 1 mètre en retrait au moins de la profondeur maximum autorisée du bâtiment principal, il peut être autorisée une profondeur de construction supplémentaire de 2,00 mètres d'une largeur de 2,50 mètres. Ce développement de 2,50 mètres peut être porté jusqu'à 50 % de celui de la facade arriere si celle-ci dépasse 5 mètres.

b) Cependant, lorsque les trois conditions suivantes sont simultanément remplies :

- la largeur de la facade arriere est inférieure à 5,00 mètres (largeur calculée d'axe à axe mitoyen);
- le plan intérieur ne permet pas, après transformation jusqu'à 11 mètres de profondeur, de réaliser 2 pièces à l'arriere;
- l'adjonction d'une annexe, limitée au rez-de-chaussée à 14 mètres de profondeur, ne permet pas de porter la surface plancher du logement à 150 m²;

il peut être autorisée une profondeur de construction supplémentaire au 1er étage sur toute la largeur de la facade arriere, limitée toutefois à la profondeur maximum admise sur le plan de destination plus un mètre, pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CETTE CONSTRUCTION ANNEXE AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

3° Toitures

- . Les annexes au rez-de-chaussée ou en sous-sol sur jardin doivent être recouvertes d'une toiture à versant(s) lorsque cela est techniquement possible.
 - . Les annexes au 1er étage doivent être recouvertes d'une toiture inclinée ou au minimum partiellement inclinée si cela est techniquement possible.
- b. ANNEXES LATERALES OU NON ACCOLEES AUX BATIMENTS PRINCIPAUX (SURCHARGEES OU NON D'UN INDICE (G)) : sont limitées à ce qui est prescrit au plan de destination (profondeur maximum exprimée en mètres). Leur hauteur sous corniche est limitée à 3 mètres. Les toitures sont à versant(s).
- c. BATIMENTS ANNEXES DESTINES A LA PETITE INDUSTRIE ET A L'ARTISANAT SITUES EN INTERIEUR D'ILOT.
Les constructions destinées à abriter les fonctions susmentionnées sont limitées à ce qui est prescrit au plan de destination. Leur hauteur sous corniche est limitée à 4 mètres. Le type de toiture est déterminé sur le plan.

3.1.3. GARAGES ET PARKINGS COUVERTS

- a) Dans les zones actuellement bâties du plan particulier :

La réalisation de garages au rez-de-chaussée de l'habitation est interdite sauf dans les cas prévus aux articles 3.1.1.a.1° et 3.1.1.a.3° (largeur à rue des constructions).

Toutefois, des garages peuvent être autorisés :

- au rez-de-chaussée des immeubles des flots 14, 15, 16 (lotissements des années soixante) et de l'immeuble à construire en zone D1 (flot 13);
- dans les zones d'annexes accolées latéralement aux immeubles ou séparées de ceux-ci et surchargées d'un indice G (voir plan de destination);
- ponctuellement, sous les zones de recul surchargées d'un indice G (voir plan de destination);
- soit éventuellement groupés souterrains avec accès unique par groupe de garages sous les immeubles ou sous les zones de cours et jardins; dans ce dernier cas, ils sont recouverts de minimum 0,50 mètre de terre arable. LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A LEUR REALISATION SERONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

- . En outre, des constructions provisoires à l'usage de garages peuvent être autorisées à titre temporaire sur les parcelles non bâties et destinées au logement pour autant qu'elles ne compromettent pas la réalisation ultérieure des logements prévus et le bon aménagement des lieux.

- b) Dans les zones actuellement non bâties, à savoir les zones : A1, A2, A3 (flot 18), B1 à B8 (flot 17), C1 à C3 (flot 15), D1 (flot 13), E2, E3 et E4 (flot 12), F1 à F4 (flot 10), G1 à G4 (flot 3), H1 à H6 (flot 2), les garages sont autorisés conformément aux prescriptions particulières du titre 5.

3.2. TRAVAUX DE TRANSFORMATION

- Les bâtiments existants, dont les dimensions ne dépassent pas les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, sont soumis, en matière de transformation ou de construction partielle, aux règles énoncées au chapitre 3.1.
- Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.
- Les bâtiments existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.
- L'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé, la toiture pouvant être rehaussée dans la mesure où le plan de la future toiture ne coupe pas le plan de la façade à plus de 1,5 m au-dessus du plancher du grenier existant. Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- La réunion de deux habitations situées dans deux bâtiments mitoyens n'est autorisée qu'à la double condition suivante :
 - . aucun des deux immeubles ne peut atteindre une surface plancher de 150 m² par application de l'article 3.1.2. (bâtiments annexes);
 - . l'objet de la réunion des deux immeubles est la réalisation d'un seul logement unifamilial.

3.3. ZONE DE RENOVATION URBAINE

Le but de la rénovation urbaine est :

- . d'éviter la dégradation du patrimoine bâti;
- . de préserver les caractéristiques urbanistiques du quartier en ce compris sa valeur architecturale d'ensemble;
- . de conserver le caractère des immeubles tout en y apportant les éléments qui les adaptent aux conditions de vie actuelles.

Dès lors, dans la zone de rénovation définie au plan de destination, les immeubles qui ne sont pas en état d'habitabilité normale doivent être rénovés.

Les immeubles concernés sont ceux qui présentent des défauts graves pour un des éléments suivants :

- étanchéité des toitures et des baies;
- stabilité et sécurité du gros-oeuvre;
- distribution d'eau, d'électricité et de gaz;
- raccordement des points d'eau et des sanitaires à l'égoût public.

Dans cet esprit de rénovation, les caractéristiques des immeubles doivent être conformes aux prescriptions 3.1. et 3.2.

4. A S P E C T S E S T H E T I Q U E S
 D E S C O N S T R U C T I O N S
 E T C L O T U R E S

Les présentes prescriptions peuvent être le cas échéant complétées dans les prescriptions particulières au titre 5 pour certaines zones constructibles.

4.1. A S P E C T D E S F A C A D E S

4.1.1. Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

4.1.2. La trame urbaine du Coin du Balai devra dans tous les cas se lire en façade avant, côté rue, notamment par la mise en évidence du rythme des verticales définies par les axes mitoyens, réels ou fictifs, traditionnellement utilisés dans ces fronts bâtis.

4.1.3. La composition architecturale des façades avant des bâtiments nouveaux ou transformés sera basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le type de façades anciennes.
 Les baies ne pourront en aucun cas présenter une largeur supérieure à leur hauteur. Plus particulièrement la plupart des baies devront présenter une largeur inférieure aux deux tiers de leur hauteur.

4.1.4. ELEMENTS ARCHITECTURAUX EN SAILLIE OU EN CREUX AUX ETAGES

. Les éléments architecturaux en saillie ou en creux ne sont autorisés aux étages en façade avant que dans la rue Auguste Beernaert et pour autant que la surface de la façade occupée par ces "volumes" n'excède pas 30 % de la surface totale.

. Les éléments en saillie (tels que balcons, logettes, oriels ou autres) sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 1,20 mètre, que la largeur ne dépasse pas 60 % du développement de la façade, que ces avancées ne s'approchent pas à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens (réels ou fictifs) et que la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3,20 mètres.

- . Les éléments en creux (tels que loggias,...) sont autorisés pour autant que leur largeur ne dépasse pas 60 % du développement de la façade et que ces baies ne s'approchent pas à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens réels ou fictifs.

4.1.5. VITRINES COMMERCIALES

L'ensemble de la façade des immeubles neufs ou transformés comportant un rez-de-chaussée commercial devra présenter une homogénéité architecturale.

4.2. M A T E R I A U X

4.2.1. POUR LES MURS DE TOUTES LES FACADES

- . Les matériaux autorisés sont la brique de teinte rouge, la pierre blanche naturelle ou reconstituée.
- . D'autres matériaux peuvent être mis en oeuvre à condition d'être recouverts d'un enduit cimenté ou d'un crépi (lisse ou gratté). Toutefois les linteaux ou éléments similaires à caractère fonctionnel et de faible impact architectonique peuvent être réalisés en béton apparent.
- . Pour les soubassements, pour les encadrements des baies, la pierre bleue pourra aussi être utilisée.
- . Les panneaux en béton moulé sont interdits.
- . Les matériaux de parement peuvent être teintés dans la masse (pour les crépis et cimentages) ou peints (briques, cimentages,...), dans des tons clairs.
- . Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et le traitement des murs pignons apparents (revêtement,...).

4.2.2. POUR LES MENUISERIES DES BAIES

- . La plupart des châssis doivent être semblables aux châssis communément utilisés au Coin du Balai : un ou deux ouvrants de largeur égale, surmontés ou non d'une imposte.
- . Les portes doivent être soit pleines, surmontées ou non d'une imposte vitrée, soit vitrées pour autant que la surface vitrée ne dépasse pas un tiers de la surface totale.
- . Les matériaux utilisables sont :
 - pour les châssis : le bois de teinte naturelle ou peint; l'aluminium laqué et le PVC sont tolérés.
 - pour les portes : le bois de teinte naturelle ou peint.
 - pour les châssis des serres ou verrières, l'aluminium laqué est admis sous réserve de sa bonne intégration à l'environnement.
- . Les couleurs franches pour les châssis et les portes peints sont autorisées.
- . L'aluminium de teinte naturelle est interdit.
- . Seuls les vitrages non teintés sont autorisés.

4.2.3. DECORATION MURALE

Pour autant qu'elle respecte l'architecture du bâtiment qui lui sert de support, une décoration murale (telle que céramique, peinture,...) couvrant tout ou partie des pleins de la façade ou d'un mur pignon peut être réalisée moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins et pour autant que LA DEMANDE AIT ETE SOUMISE AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

4.2.4. EN TOITURE

- . Les toitures inclinées sont en tuiles de terre cuite ou en matériaux de même apparence, de teinte proche de la tonalité dominante (rouge) des toitures des bâtiments du Coin du Balai.
Toutefois, le brisis des toitures à la mansard autorisées au plan de destination, peut être recouvert d'ardoise naturelle ou d'un matériau de même apparence et tonalité.
- . Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
Ces éléments architecturaux sont placés à raison de deux maximum par 5 mètres de développement de la façade et à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens réels ou fictifs.
- . En façade arrière, sous réserve de leur bonne intégration des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées.

4.3. C L O T U R E S

4.3.1. CLOTURES MITOYENNES DES PARCELLES DANS LES ZONES DE COURS ET JARDINS

Les clôtures mitoyennes des parcelles ont une hauteur de 1,80 mètre et sont constituées par des haies vives. Toutefois, de commun accord entre les voisins ayant une clôture mitoyenne :

- cette hauteur peut être modifiée vers le haut (sans dépasser deux mètres de haut) ou vers le bas;
- les haies vives peuvent être remplacées par du fil de fer ou du treillis sur piquets;
- la clôture peut ne pas exister en tout ou en partie.

De plus dans les quatre premiers mètres à compter de la façade arrière de l'immeuble le plus profond des deux bâtiments mitoyens, la clôture peut être, outre la haie vive, le mur de briques surmonté de poteries vernissées, ou la palissade de bois, composée de lamelles de bois, sur une hauteur de deux mètres. Toutefois, de commun accord entre les voisins, la hauteur de cette clôture peut être inférieure à 2 mètres.

4.3.2. CLOTURES DES ZONES DE REcul

Le mitoyen doit être marqué au sol par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,50 mètre soit par un muret du même matériau que les murs de la façade avant d'une hauteur de 0,60 mètre maximum surmonté ou non d'une haie vive (hauteur totale de maximum 1,50 mètre).

L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol soit par une haie vive d'une hauteur de 1,00 mètre maximum, soit par un muret du même matériau que la façade avant, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'une haie vive (hauteur maximum de 1,00 mètre).

4.3.3. CLOTURES SUR L'ALIGNEMENT SEPARANT LA VOIE PUBLIQUE DES JARDINS (lorsqu'il n'y a pas de zone de recul au plan).

Les clôtures sur l'alignement séparant la voie publique des jardins doivent être constituées soit par une haie vive, d'une hauteur de 1,50 mètre minimum et de 1,80 mètre maximum, soit par un mur, constitué du même matériau que la façade avant du bâtiment principal, et surmonté de poteries vernissées d'une hauteur minimum de 1,50 mètre et de 1,80 mètre maximum.

5. P R E S C R I P T I O N S P A R T I C U L I E R E S
P O U R C E R T A I N E S Z O N E S

Ces prescriptions complètent et précisent les prescriptions générales énoncées aux titres 3 et 4 qui restent d'application sauf dérogation expresse. Elles constituent pour ces zones des programmes d'aménagement.

ZONES	: A1 : extrémité de la chaussée de La Hulpe (ilot 18).
Destination	: Ensemble mixte de logements-horeca et/ou équipements d'intérêt collectif, 30 % minimum des surfaces planchers seront réservées aux logements. : Toutefois, une affectation de petite entreprise ou d'artisanat, compatible avec le voisinage est susceptible d'être autorisée (prescription 2.1.4.). Cette dernière affectation est soumise aux MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION qui en déterminera la compatibilité avec le voisinage et plus particulièrement avec le logement proche.
Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché	: Une composition architecturale d'ensemble symbolisera l'entrée de la ville. Elle sera axée sur le carrefour réaménagé et se développera (en recul par rapport à la voirie) sur l'entièreté de l'espace compris entre l'avenue de la Foresterie et la forêt. : Elle occupera donc tout ou partie de l'assiette de la chaussée de La Hulpe actuelle, qui sera déclassée. : La suppression de cette partie de la chaussée de La Hulpe est justifiée par la volonté d'exclure tout trafic de transit dans le Coin du Balai. : Toutefois, afin d'assurer la continuité des itinéraires de promenade, une servitude publique de passage accessible aux piétons et aux cyclistes à travers la zone est imposée, quel que soit le parti architectural choisi (passage latéral, passage entre les bâtiments ou sous les bâtiments).
Implantation et Gabarit	: <u>Front de bâtisse</u> : obligatoire en recul en ordre continu ou discontinu. La composition architecturale se présentera donc soit d'un seul tenant, soit sous forme de deux ou plusieurs constructions. : <u>Profondeur</u> : 15 mètres, avec possibilité de 18 mètres en sous-sol afin de réaliser des parkings souterrains. : <u>Hauteur</u> : rez + 2 étages + toiture, soit 10 mètres sous corniche. : <u>Type de toiture</u> : versants.
Garages et parkings	: Un emplacement minimum est requis par logement. : Un emplacement par 50 m ² planchers est requis pour toute autre affectation. : Les garages seront souterrains et situés sous l'immeuble. : Des emplacements de parcage à l'air libre peuvent être autorisés dans la zone de recul sur maximum 50 % de sa surface (cfr prescription 2.2.2.).
Accès	: Les garages et parkings ne sont accessibles que depuis le carrefour réaménagé (voir plan). : Tout accès carrossable vers la chaussée de La Hulpe est interdit afin de garantir la tranquillité du quartier.
Environnement	: Des plantations d'arbres à hautes tiges seront réalisées dans la zone de recul et ordonnées de façon à former le pendant d'une composition végétale située de l'autre côté de l'avenue de la Foresterie.
Remarque	: Les actes et travaux relatifs à la réalisation de cette (ou ces) construction(s) sont soumis AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79, quelle qu'en soit la destination.

ZONES	: A2, A3 (ilot 18), B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 : (ilot 17), E2 (ilot 12). : Parcelles actuellement non bâties.
Destination	: Logement et fonctions complémentaires (conformément à : la prescription 2.1.1.).
Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché	: Sur des parcelles importantes non bâties, il s'agit de : réaliser des maisons unifamiliales principalement dont : la typologie rappelle celle des immeubles existants : dans le quartier, tout en offrant des surfaces habita- : bles plus importantes et en permettant la réalisation : éventuelle de garages soit inclus dans le volume des : constructions, soit situés dans des annexes accolées : ou séparées des bâtiments principaux. : Les constructions se présenteront sous forme de petits : ensembles de maisons groupées par deux ou plusieurs : unités; des annexes-garages terminant la plupart de ces : petits fronts bâtis.
Implantation et Gabarit	: <u>Front de bâtisse</u> : obligatoire en ordre continu sur : alignement. : <u>Largeur à rue des constructions</u> : elle varie selon les : zones et le parcellaire (voir plan). : Pour les zones B2 et B7 : en dérogation à la prescrip- : tion 3.1.1.a., les maisons pourront avoir plus de 6,50 : mètres de large (voir plan). : Pour les zones A2, A3, B1, B3, B4, B5, B6, B8 : les : maisons disposant d'une annexe-garage latérale ou sé- : parée auront une largeur de 6 mètres maximum; les mai- : sons situées au centre des ensembles pourront avoir : 6,50 mètres de large. : Pour la zone E2 : maximum 6,50 mètres. : <u>Profondeur</u> : la profondeur maximum autorisée est indi- : quée sur le plan et varie selon les parcelles. : Cependant, pour les zones B3, B4, B5 et B8, en déroga- : tion à ce qui est inscrit sur le plan, les construc- : tions situées aux extrémités des groupes de construc- : tions auront une profondeur limitée à 11 mètres. : <u>Hauteur</u> : rez + 1 étage + toiture. : Toutefois, en dérogation à la prescription 3.1.1.c., : pour les zones B3, B4, B5, B6 et B7, la hauteur maxi- : mum sous corniche sera limitée à 7,00 mètres et la hau- : teur sous faite à 11,50 mètres; : pour la zone E2, la hauteur sous corniche est limitée : à 7,00 mètres également. : <u>Types de toitures</u> : : Pour B2 : plusieurs versants. : Pour les autres zones : deux versants; cependant trois : versants pourraient être autorisés pour les immeubles : situés aux extrémités des ensembles. : <u>Bâtiments annexes</u> : : Pour B7 : pas d'annexes. : Pour E2 : - annexes autorisées à l'arrière conformément : à la prescription 3.1.2. : - annexes-garages latérales (voir plan). : Pour les autres zones : annexes-garages accolées laté- : ralement ou indépendantes (voir plan).

Garages et parkings	: : Pas de minimum requis. : Les garages sont situés soit au rez-de-chaussée des : habitations soit dans les zones d'annexes-garages pré- : vues au plan. : Pour B7 : pas de garages. : Les annexes-garages prévues au plan doivent être réali- : sées et utilisées à cet effet. : Par contre, les garages au rez-de-chaussée des immeu- : bles situés au centre des petits ensembles prévus au : plan sont facultatifs.
Accès	: : Sans objet, accès direct depuis les voiries.
Environnement	: : Plantations à réaliser dans les zones de cours et jar- : dins conformément à la prescription 2.2.1.

ZONES	: C1, C2, C3 (ilot 15) et D1 (ilot 13) : construction : sur les terrains non bâtis du lotissement des années : soixante.
Destination	: Logements et fonctions complémentaires (conformément à : la prescription 2.1.1.).
Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché	: Permettre la construction de maisons principalement : unifamiliales sur les terrains non bâtis du lotissement : des années soixante. Ces constructions pourront avoir : les mêmes caractéristiques que les immeubles existants : du lotissement, c'est-à-dire des constructions du type : bel-étage avec garages au rez-de-chaussée.
Implantation et Gabarit	: : <u>Front de bâtisse</u> : en recul (voir plan). : : <u>Largeur à rue des constructions</u> : : pour C1 : 6,50 mètres maximum. : pour C2, C3 et D1, en dérogation à la prescription : 3.1.1.a., une largeur plus importante peut être autori- : sée. : : <u>Profondeur</u> : 9, 11 et 12 mètres maximum selon le plan. : : <u>Hauteur</u> : rez + 2 étages + toiture : sauf pour D1 : rez + 1 étage + toiture : et maximum 6,50 mètres sous corniche (afin de limiter : au maximum l'impact que cette construction aurait sur : l'ensoleillement des maisons n°s 90 à 100 de l'Heili- : genborre).
Garages et parkings	: Un minimum d'un emplacement par logement est requis. : Les garages peuvent être situés au rez-de-chaussée des : immeubles.
Accès	: Sans objet pour C1, C2 et C3. : Pour D1, accès depuis la drève des Equipages uniquement
Environnement	: Pour D1, seules des plantations basses seront réalisées : dans la zone de recul prévue au plan et dans la zone de : cours et jardins située au nord de la construction pro- : jetée.

ZONES	: D2, D3 (îlot 13), E1 (îlot 12) : alignements de : petites maisons ouvrières le long de l'Heiligenborre.
Destination	: : Logements et fonctions complémentaires (conformément à : la prescription 2.1.1.).
Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché	: : Il s'agit de protéger l'unité de certains fronts bâtis : du quartier, plus particulièrement, des petites maisons : ouvrières qui sont parmi les plus anciennes et les plus : typiques du quartier, à savoir les n°s 32 à 56 (zone : D3), 90 à 112 (zone D2) et 156 à 202 (zone E1) de : l'Heiligenborre. : Afin de garantir cette unité, toutes les façades à rue : devront être revêtues d'un cimentage à grains fins et : peintes dans des tons clairs, en cas de rénovation com- : me en cas de reconstruction éventuelle.
Implantation et Gabarit	: : : : Voir plan. : :
Garages et parkings	: : Garages interdits sauf lorsque le plan prévoit une : annexe-garage latérale.
Accès	: : Sans objet : accès direct depuis l'Heiligenborre.

ZONES : E3 : le long de l'Heiligenborre (ilot 12).

Destination : En cas de réalisation d'initiative publique : logement et/ou équipements d'intérêt collectif et fonctions complémentaires (conformément aux prescriptions 2.1.1., 2.1.3. et 2.1.7.); un complexe à caractère social, accompagné d'équipements communautaires annexes est prévu au plan de destination.
: En cas de non réalisation de ce complexe : logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.).

Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché : Reformer le tissu urbain par des constructions qui respecteront les caractéristiques typologiques du quartier. Ces constructions devront se raccorder harmonieusement par leur gabarit aux constructions existantes.

: En cas de réalisation d'initiative publique de logements et d'équipements communautaires annexes, les constructions pourront s'avancer vers l'intérieur d'ilot par un jeu de volumes utilisant la déclivité (voir implantation autorisée sur le plan de destination).

: En cas de réalisation de maisons principalement unifamiliales, les constructions formeront un front bâti en ordre continu se raccordant au pignon en attente. Le plan de la page 59 indique les mesures d'aménagement prévues en cas de construction de maisons unifamiliales.

	<u>En cas de logements et d'équipements communautaires annexes</u>	<u>En cas de maisons unifamiliales</u>
	<u>Implantation</u>	
Implantation	front de bâtisse continu en recul (voir plan de destination)	front de bâtisse continu en recul (voir page 59).
et	<u>Profondeur</u>	
Gabarit	6 et 8 mètres du côté du n° 124. 19 mètres au centre. 17 mètres du côté de l'église.	11 mètres.
	<u>Hauteur</u>	
	rez + 2 étages + toiture y compris vers l'intérieur d'ilot. Maximum 11 mètres sous corniche en façade avant (calculés à partir du niveau naturel du sol). Toutefois, à côté du n° 124, il n'est autorisé que rez + 1 étage + toiture.	rez + 1 étage + toiture. Toutefois, la hauteur sous corniche des façades avant ne peut dépasser 7,00 mètres (en dérogation à la prescription 3.1.1.).
	<u>Types de toitures</u>	
	à versants principalement	2 versants (éventuellement 3 versants pour l'immeuble, trois façades du côté de l'église).
	<u>Bâtiments annexes</u>	
	sans objet	Annexes autorisées conformément à la prescription 3.1.2.

Garages et parkings	: : <u>Logements et équipements communautaires annexes.</u> : Cinq emplacements minimum sont requis, : Garages souterrains, accessibles depuis l'Heiligenborre : en utilisant la voie d'accès à l'église. : Maisons unifamiliales. : Un emplacement minimum est requis par logement en cas : de réalisation de garages groupés souterrains avec : accès unique depuis l'Heiligenborre. : Des annexes-garages peuvent également être autorisées : selon le même principe que pour E2.
Accès	: : Un accès unique, depuis l'Heiligenborre, est autorisé : pour les garages souterrains.
Environnement	: : Des plantations sont souhaitées en fond de parcelle.
Remarque	: : Les actes et travaux relatifs à la réalisation de ces : constructions sont soumis AUX MESURES PARTICULIERES DE : PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

ZONES	: E4 : église (îlot 12).
Destination	: Equipements d'intérêt collectif et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.3.).
Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché	: Il s'agit de permettre la reconstruction éventuelle et/ou l'extension de l'église actuelle. : En cas de reconstruction, une implantation en léger recul (voir plan) visera à assurer le prolongement du front bâti, entre les petites maisons de l'Heiligenborre et l'immeuble (ou les maisons) projeté(es) pour la zone E3. : La composition architecturale tiendra compte de la vue depuis l'avenue de la Foresterie dans l'axe de l'Heiligenborre. : En cas de recul important, la construction pourra être bordée d'une galerie couverte.
Implantation et Gabarit	: Implantation : libre dans les limites définies au plan, sous réserve que l'emprise totale au sol ne dépasse pas 580 m ² et que l'objectif général d'aménagement décrit ci-dessus soit respecté. : Profondeur : libre. : Hauteur : 14 mètres maximum sous faite. : Toutefois un "signal" (clocher) pourra avoir une hauteur supérieure, qu'il soit intégré ou non au bâtiment principal. : Types de toitures : versants principalement. : Toutefois des pentes plus faibles que celles prévues pour les habitations (prescription 3.1.1.d.) peuvent être autorisées.
Garages et parkings	: Pas de minimum requis. : Des garages peuvent être inclus dans le volume de la construction. : (Parkings en voirie).
Accès	: Utilisation de l'accès actuel (le long de l'Heiligenborre) en cas d'extension simple. : Accès direct depuis les voiries en cas de reconstruction. : Une servitude publique de passage doit être réalisée le long de la construction (voir plan) afin de permettre aux piétons et le cas échéant aux cavaliers d'accéder à l'intérieur de l'îlot (zone mixte de culture et petit élevage, parc et sport de plein air diurne). : Cette servitude aura une largeur minimum de 6,00 mètres : Un accès supplémentaire vers l'intérieur de l'îlot peut être autorisé.
Environnement	: - Des plantations devront compléter l'aménagement. : - Des plantations adéquates devront encadrer la servitude publique de passage à créer vers l'intérieur de l'îlot (haies, arbustes).
Remarque	: Les actes et travaux relatifs à la réalisation de ces constructions sont soumis AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

ZONES	: F1, F2, F3, F4 : école et crèche de la Sapinière : (îlot 10).
Destination	: Equipements d'intérêt collectif et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.3.).
Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché	: Il s'agit de protéger les bâtiments existants d'un équipement public, ayant une valeur architecturale et symbolique (école et crèche de la Sapinière, zones F2 et F3) et leur environnement proche. : Toutefois, afin d'assurer le remplacement des bâtiments préfabriqués existants, le bon fonctionnement et le développement nécessaire de cet équipement, une zone d'extension est prévue au plan, le long de la chaussée de La Hulpe, dans des gabarits semblables aux constructions voisines. La nouvelle construction devra s'intégrer au quartier tant par sa volumétrie que par son aspect (matériaux, types de baies, toitures).
Implantation et Gabarit	: Pour F2, F3, F4 : : <u>En cas de rénovation</u> : maintien des gabarits actuels. : Toutefois pour F3 (crèche), une légère extension est possible à l'arrière pour autant que cette dernière respecte l'architecture du bâtiment existant. : <u>En cas de reconstruction</u> suite à un sinistre éventuel : : Le gabarit actuel ne peut être dépassé. : Pour F1 : : <u>Implantation</u> : front de bâtisse obligatoire sur alignement dans les 8 premiers mètres à compter à partir du pignon en attente n° 360 chaussée de La Hulpe; recul éventuel autorisé au delà, avec un maximum de 4,00 mètres. : <u>Profondeur</u> : maximum 15 mètres calculés depuis l'alignement. En dérogation à la prescription 3.1.1.b. (profondeur des bâtiments principaux), il n'y a pas de minimum requis. : <u>Hauteur</u> : rez + 1 étage + toiture. : La construction devra se raccorder au pignon du n° 360 chaussée de La Hulpe. : <u>Types de toitures</u> : 2 ou plusieurs versants.
Garages et parkings	: Garages non requis. : Parkings à l'air libre occasionnel (personnel, secours, maintenance).
Accès	: Pour F2, F3, F4 : maintien et utilisation exclusive des deux accès carrossables existants (voir plan). : Pour zone F1 : sans objet (construction à front de voie).
Environnement	: A l'exception des abattages inévitables pour la réalisation de l'extension (zone F1), les plantations du parc entourant ces équipements doivent être protégées et de nouvelles plantations doivent être réalisées en cas de disparition (mort naturelle, maladie, déracinement) des individus existants.
Remarque	: Tous les actes et travaux ayant trait à la modification de l'aspect des constructions F2 et F3 et ceux concernant la réalisation de la zone F1 sont soumis AUX MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITE DÉFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION pour F2 et F3.

ZONES	: G1, G2, G3, G4 : Rue du Buis (activités liées au cimetière) (îlot 3).
Destination	: Logements et fonctions complémentaires : zones G1 et G4 (conformément à la prescription 2.1.1.); : Services : zones G4 et G2 (prescription 2.1.5.); : en dérogation à cette prescription 2.1.5., les services peuvent occuper tout l'immeuble de la zone G2. : Petite entreprise et artisanat en intérieur d'îlot : zone G3 (conformément à la prescription 2.1.4.). : Une activité du type funéraire et ses compléments (bureaux, salle de réception) y est autorisée.
Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché	: Prolonger les fronts bâtis existants à cet endroit dans le respect de la typologie du quartier, en permettant la réalisation et l'extension des activités artisanales et de services liés au cimetière. : Dans ce but, une zone de petite industrie et d'artisanat est prévue en intérieur d'îlot, dans le prolongement de l'atelier de menuiserie et de taille de pierre existant (zone G3).
Implantation et Gabarit	: L'implantation et les gabarits sont limités à ce qui est prescrit pour chaque zone sur le plan de destination. : Toutefois, afin de favoriser une meilleure intégration avec les constructions voisines existantes, pour autant l'annexe indépendante en intérieur d'îlot et destinée à la petite entreprise et l'artisanat (zone G3), n'occupe pas l'entièreté de la surface qui lui est réservée, cette construction pourra déborder dans la zone de cours et jardins (surchargée d'un indice C), sous réserve de rester à une profondeur minimum de 20,00 mètres, comptée depuis l'alignement (à hauteur de la zone G4).
Garages et parkings	: Un emplacement minimum par logement neuf est requis. : Garages autorisés dans la zone de recul (voir plan) et souterrains sous la zone de cours et jardins (surchargée d'un indice C) et sous la zone de petite entreprise et artisanat. : En outre des emplacements de parcage à l'air libre peuvent être autorisés dans cette zone de cours et jardins (voir plan).
Accès	: Il n'est autorisé qu'un seul accès-sortie au parking souterrain; il sera situé entre les zones G2 et G4. : Il n'est autorisé aucun accès carrossable vers l'intérieur d'îlot au delà des constructions prévues au plan de destination.
Environnement	: Des plantations doivent être réalisées à l'arrière des constructions réservées à la petite entreprise et à l'artisanat (zone G3).
Remarque	: Un plan d'ensemble de l'aménagement des zones est requis. Ce plan est soumis AUX MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ DÉFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

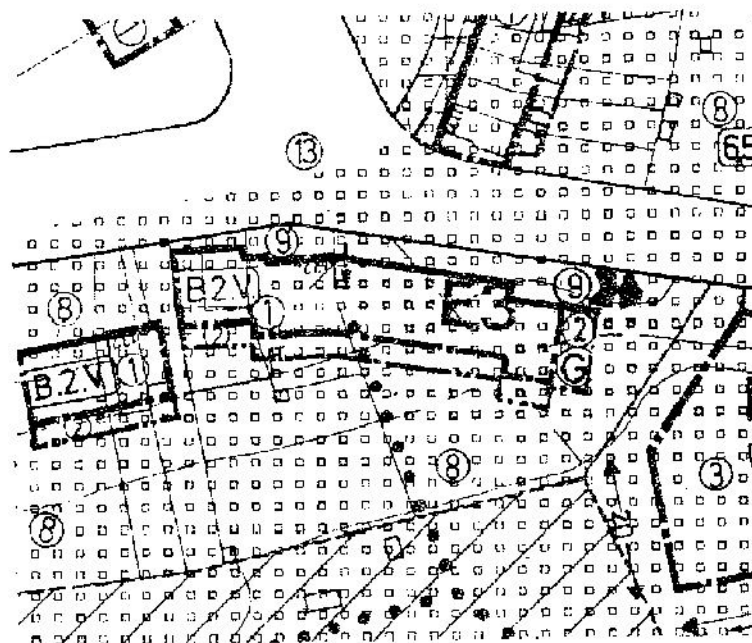
ZONES	: H1, H2, H3, H4, H5 : constructions prévues le long de l'avenue de la Foresterie entre Heiligenborre et Kattenberg (îlot 2).
<hr/>	
Destination	: - Mixte : logements-bureaux-équipements d'intérêt collectif et/ou artisanat compatible avec le voisinage (prescription 2.1.8.). : - Services, pouvant occuper l'entièreté des immeubles, en dérogation à la prescription 2.1.5. : - Services avec stations de distribution de carburant pour trois constructions uniquement : zones H1, H4 et H5 (conformément à la prescription 2.1.6.). : - Annexes pouvant servir de garages en intérieur d'îlot.
<hr/>	
Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché	: Le long de l'avenue de la Foresterie, réalisation de constructions basses qui intégreront les stations de distribution de carburant existantes et qui pourront accueillir diverses fonctions qui s'accommodent des nuisances provoquées par le trafic automobile de l'avenue. Les constructions seront situées en recul par rapport à la voirie actuelle, afin de permettre la réalisation de l'élargissement de l'avenue pour y créer une voirie de desserte latérale (voir prescription 2.3.3.). : Les constructions H1 et H5 se présenteront sous forme d'immeubles isolés. : Les constructions H2, H3 et H4 formeront trois petits immeubles éventuellement reliés entre eux par des constructions en recul et plus basses. : Ce front bâti protégera les conditions de vie des habitants du Coin du Balai, tout en préservant autant que possible leurs vues vers les espaces boisés. : Des annexes en sous-sol mais de plain-pied avec le niveau naturel du sol côté jardin s'avanceront vers l'intérieur d'îlot et seront accessibles aux véhicules, grâce à la réalisation d'une voirie privée de desserte.
<hr/>	
Implantation et Gabarit	: <u>Front de bâtisse</u> : obligatoire sur le nouvel alignement pour les constructions principales (H1, H2, H3, H4, H5) en léger recul pour les bâtiments de liaison (voir plan). : <u>Profondeur</u> : 11 mètres pour les constructions principales ; 7 mètres pour les bâtiments de liaison. : <u>Hauteur</u> : rez + 1 étage + toiture pour les constructions H2, H3 et H4. : rez + toiture pour les constructions situées en H1 et H5 et pour les bâtiments de liaison. : Toutefois, pour préserver les vues des habitants de la chaussée de La Hulpe, les constructions en H2, H3 et H4 seront limitées à 5,50 mètres sous corniche, le faite étant situé maximum 4,50 mètres plus haut. : Les constructions en H1 et H5 et les bâtiments de liaison seront limités à 3,50 mètres sous corniche, le faite étant situé 3,50 mètres plus haut. : <u>Types de toitures</u> : 2 ou plusieurs versants. : <u>Bâtiments annexes</u> : : - annexes accolées autorisées en sous-sol sur jardins jusqu'à une profondeur de 15 mètres pour les immeubles H2, H3 et H4 sur un seul niveau, dont la hauteur (peut être égale à la différence de niveau du sol entre le front de bâtisse et l'intérieur de l'îlot). : - annexes indépendantes d'une profondeur de maximum 6 mètres, d'un seul niveau et recouvertes d'une toiture à versants. Ces annexes sont destinées principalement à accueillir des garages (voir plan : indice G).

Garages et parkings	: : Des garages peuvent être autorisés : : - dans le volume des constructions ; : - dans les zones d'annexes prévues au plan; ces der- : nières sont destinés principalement aux habitants de : l'îlot. : Des emplacements de parcage à l'air libre peuvent être : autorisés (voir plan) entre les bâtiments principaux : et l'ensemble des constructions (H2, H3 et H4).
Accès	: : Accès directs depuis l'avenue de la Foresterie pour : l'ensemble des constructions. : Un accès commun privé, desservant les bâtiments H2, H3 : et H4 et les annexes-garages, peut être réalisé. Cet : accès sera à sens unique (de Heiligenborre vers Katten- : berg).
Environnement	: : Des massifs d'arbustes doivent être plantés à la péri- : phérie du terrain concerné par l'aménagement décrit : ci-dessus, pour l'agrément de l'intérieur d'îlot.
Remarque	: : Les actes et travaux relatifs à la réalisation de ces : constructions et aménagements sont soumis AUX MESURES : PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU : 5/11/79. En outre, un plan d'ensemble de l'aménagement : (y compris l'aménagement détaillé des abords) est re- : quis.

ZONES : H6 : manège de l'Heiligenborre (ilot 2).

Destination	: En cas de rénovation. : Equipements d'intérêt collectif et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.3.). : En cas de non-rénovation. : Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.).
Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché	: L'objectif premier est de favoriser la rénovation des bâtiments existants et le maintien du manège. C'est la raison pour laquelle, le plan de destination indique les gabarits et la fonction existants aujourd'hui sur cette parcelle. La reconstruction du manège d'exercice couvert est souhaitable. : Toutefois, au cas où le manège ne serait pas renouvelable ou ne serait plus exploitable, le plan prévoit la construction de logements à front de rue, dans le respect de la typologie du quartier, et se terminant par un immeuble trois façades. Une rénovation partielle en intérieur d'ilot d'une partie des bâtiments existants à destination de logement pourrait être également autorisée. : Le plan de la page 59 indique les mesures d'aménagement en cas de construction de logements neufs.
Implantation et Gabarit	: En cas de rénovation : : L'implantation et les gabarits sont limités à ce qui existe (cfr plan de destination). : En cas de non-rénovation : : Implantation : front de bâtisse continu obligatoire sur alignement. : Profondeur : limitée à 11 mètres. : Hauteur : rez + 1 étage + toiture. : Bâtiments annexes : annexes au rez-de-chaussée jusqu'à une profondeur de 14 mètres.
Garages et parkings	: En cas de rénovation : sans objet. : En cas de non-rénovation : garages inclus dans une partie des constructions du manège ou en fonds de parcelle sous forme de "car-port" ou d'annexes d'un seul niveau, recouvertes d'une toiture à versants.
Accès	: Sans objet en cas de rénovation. : Accès latéral autorisé en cas de construction de logements, pour accéder aux garages.
Environnement	: Respect des prescriptions générales en ce qui concerne les cours et jardins (2.2.1.) et les clôtures (4.3.1.). : L'accès aux garages situés en intérieur d'ilot sera limité à 3,00 mètres de large et aucun revêtement asphaltique ne pourra y être posé.
Remarque	: Dans le cas de la construction de logements à front de l'Heiligenborre, les actes et travaux relatifs à la rénovation des constructions existantes maintenues en intérieur d'ilot sont soumis AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

Prescription particulière en cas de réalisation de
maisons principalement unifamiliales le long de
l'Heiligenborre : zone E3.



Prescription particulière en cas de non rénovation du
manège zone H6.

