

Projet de Prescriptions Urbanistiques

Commune de Watermael-Boitsfort
Plan Particulier d'Affectation du Sol
"Zone 2 Coin du Balai – Modification"

version: 9

date: june 2014

dossier: 129506

maître d'ouvrage: Commune de Watermael-Boitsfort

contract manager: Jan Parys

auteur-responsable du projet: Roland Vanmuysen, architecte-urbaniste

collaborateurs: Miguel Vanleene



Antea Group nv Bureau Genk
Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

CONTENU

<i>0 Préliminaire</i>	<i>3</i>
<i>1 Généralités</i>	<i>4</i>
<i>2 Affectation des zones</i>	<i>8</i>
<i>3 Implantations, volumes et caractéristiques des constructions</i>	<i>15</i>
<i>4 Aspects esthétiques des constructions et clôtures</i>	<i>20</i>
<i>5 Prescriptions particulières pour certaines zones</i>	<i>26</i>

0 Préliminaire

En vertu des dispositions de l'article 44 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (A.G. 09/04/04) et des avis de l'Administration et de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, la présente modification du plan particulier d'affectation du sol zone 2 secteur Coin du Balai n'est pas soumise à évaluation des incidences.

Cette décision est motivée comme suit :

- Considérant que la modification du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 secteur Coin du Balai a pour objectifs principaux, d'actualiser certaines dispositions devenues obsolètes, de corriger et compléter certaines dispositions, de favoriser la mixité des fonctions, de développer les possibilités d'installer des dispositifs économiseur d'énergie et de réorganiser l'aménagement de certaines zones sans bouleverser les équilibres existants ;
- Vu les avis de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et de Bruxelles Environnement ;

1 Généralités

1.1 CONTENU

Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) "Zone 2 Coin du Balai-Modification" est constitué des documents suivants:

A	Rapport d'analyse
B	Prescriptions urbanistiques
C	Inventaire photographique
D.1.	Feuille 1 Plan de localisation (1/5000)
D.2.	Feuille 2 Plan de la situation existante de droit (1/500)
D.3.	Feuille 3 Plan de la situation existante de fait (1/500)
D.4.	Feuille 4 Schéma des affectations, implantations et caractéristiques urbanistiques (1/500)

La feuille 2 indique la situation existante de droit ainsi que les permis et certificats d'urbanisme délivrés au moins 60 jours avant la décision du Conseil communal.

La feuille 3 indique la situation existante de fait au moins 90 jours avant la décision du Conseil communal.

La feuille 4 indique les affectations, implantations et caractéristiques urbanistiques autorisées.

Les présentes prescriptions concernent le plan particulier d'affectation du sol, nommé "**Zone 2 Coin du Balai – Modification**".

Ce plan particulier d'affectation du sol correspond aux îlots délimités :

- *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.*

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement dans le schéma des affectations. En outre elles précisent les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

1.2 GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISÉS DANS LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les glossaires du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G. 03/05/01 modifié par A.G. 02/05/13) et du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G. 21/11/06) en vigueur au moment de la décision du Conseil Communal sont d'application.

1.2.1 DÉFINITIONS GÉNÉRALES

SITUATION EXISTANTE DE DROIT : résultat de décisions réglementaires suivies ou non d'exécution.

SITUATION EXISTANTE DE FAIT : utilisation effective du sol lors de l'élaboration du plan.

1.2.2 DÉFINITIONS CONCERNANT LES AFFECTATIONS

RECA : établissements offrant des prestations de restauration (restaurants, tavernes, snack-bar, cafés). Les cafétérias d'équipements socioculturels ou communautaires sont considérées comme l'accessoire de ces équipements et non pas comme un établissement RECA.

PETITES ET MOYENNESACTIVITES: entreprises de production et de vente de biens matériels ou immatériels de moins de 10 (petites) ou moins de 50 (moyennes) employés.

1.2.3 DÉFINITIONS CONCERNANT LES IMPLANTATIONS ET LES CARACTÉRISTIQUES DES IMMEUBLES

Les définitions du Plan Régional d'Affectation et du Règlement Régional d'Urbanisme sont d'application. Cependant, les définitions suivantes sont spécifiques au présent Plan Particulier d'Affectation du Sol :

ENTRESOL : étage habituellement de plus petite hauteur situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

FENETRE DE TOIT : une fenêtre installée dans le plan incliné de la toiture et dont la ou les vitre(s) ont la même inclinaison que le plan de la toiture.

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

LIMITE EXTREME DES BATIMENTS PRINCIPAUX : limite de profondeur maximale de tout bâtiment principal à ne pas dépasser.

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

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

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

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

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

REZ-SURELEVE-SUR-JARDIN : niveau de l'immeuble dont le plancher est sensiblement plus élevé que le rez-de-chaussée

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

1.2.4 DÉFINITIONS CONCERNANT L'ESTHÉTIQUE DES IMMEUBLES

ÉTUDE HISTORIQUE : les actes et travaux décrits aux prescriptions de l'article 4.4. « Éléments à valeur patrimoniale » sont soumis à une étude historique.

Cette étude a pour but essentiel de protéger les volumes principaux d'origine, d'obtenir une vue d'ensemble sur l'évolution du bâtiment concerné et de justifier les interventions. Elle est détaillée en fonction de l'importance des actes et travaux à réaliser et de la valeur historique du bien.

Cette étude comprendra le cas échéant en fonction des actes des travaux projetés et de la documentation disponible :

1. un plan d'ensemble du bâtiment et de la (les) parcelle(s) où vont être entamés les travaux;
2. une description historique simplifiée de l'évolution de l'ensemble, du bâtiment et/ou de la partie du bâtiment historique, basé sur les données du cadastre et des recherches;
3. les conclusions des recherches accompagnées des plans, de la description et de la justification des interventions projetées.

PETIT PATRIMOINE : recouvre les éléments significatifs indépendants ou compris dans une construction, un espace public ou non-public qui présente par sa singularité un intérêt patrimonial à part entière tels que :

- ferronnerie,
- vitrine,
- enseigne,
- menuiserie,
- revêtement de sol,
- mobilier urbain,
- élément de façade (mobilier par affectation),
- boîte aux lettres, grattoirs, poignée de porte, sonnette, auvent, entrée de cave,
-

1.2.5 DÉFINITIONS CONCERNANT LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

TOITURE VÉGÉTALE : toit incliné ou plat, pourvu d'une finition avec une végétation naturelle (de type gazon, mousse, plantes de la famille «Sedum» ou autres) sur une couche de terre spéciale.

REVÈTEMENT PERMEABLE : revêtement du sol, qui permet l'infiltration de façon naturelle de l'eau de pluie. Quelques exemples: gravier, dolomie, klinkers à joints ouverts, dalles gazon, ...

DISPOSITIFS CHAUFFE-EAU SOLAIRES : dispositifs destinés à chauffer l'eau sanitaire à l'aide de la chaleur du soleil. Ils comportent généralement d'une part des panneaux capteurs de chaleur, posés à l'extérieur et idéalement sur le toit d'un bâtiment, et d'autre part un échangeur de chaleur qui transmet la chaleur accumulée à l'eau sanitaire.

DISPOSITIFS PHOTOVOLTAÏQUES : dispositifs destinés à générer de l'électricité à l'aide de la lumière solaire. Ils comportent généralement d'une part une unité capteur photovoltaïque installée à l'extérieur et idéalement sur le toit d'un bâtiment, et d'autre part un onduleur qui transmet l'énergie électrique au réseau.

CITERNE D'EAU DE PLUIE : réservoir, de préférence souterrain, destiné à stocker l'eau de pluie en vue de son utilisation pour les besoins domestiques.

CITERNE TAMPON RETARDATRICE: réservoir tampon destiné à retarder l'écoulement des eaux de pluies vers l'égout public pour éviter son engorgement.

1.3 REMARQUES GÉNÉRALES

1.3.1 RAPPORT DES PRESCRIPTIONS AU PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL ET AU REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME

Les prescriptions générales et le glossaire du **Plan Régional d'Affectation du Sol** (A.G. 03/05/01 modifié par A.G. 02/05/13) sont d'application et constituent des données essentielles.

A l'exception des prescriptions relatives à l'implantation et aux gabarits, aux volumes et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les règlements régionaux (A.G. 21/11/06) et communaux d'urbanisme en vigueur sont d'application.

Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux plans supérieurs, règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.

1.3.2 REPRÉSENTATION GRAPHIQUE ET PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement au schéma des affectations et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives sont d'application.

1.3.3 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

Les prescriptions générales sont d'application partout.

Elles sont détaillées par des prescriptions particulières (chapitre 5) qui sont d'application dans des îlots, parties d'îlots ou pour des immeubles spécifiques.

1.3.4 LES NUMÉROS DE POLICE

Le schéma des affectations et les prescriptions indiquent **les numéros de police** afférents aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au schéma des affectations fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

1.3.5 ENSEIGNES, PUBLICITÉ ET AUTRES DISPOSITIFS

L'expression commerciale est limitée au niveau du rez-de-chaussée des immeubles et ne peut dépasser le seuil des fenêtres du premier étage. L'enseigne publicitaire comme unique enseigne renseignant l'activité du commerce est interdite. La surface totale des enseignes ne peut jamais excéder 0,75m². Le nombre d'enseignes (en ce compris les enseignes publicitaires) est limité à maximum 2 par façade (1 parallèle et 1 perpendiculaire).

La composition d'une enseigne tient compte :

- des proportions du rez-de-chaussée et des rythmes verticaux et horizontaux exprimés par la structure et par des ornements architecturaux;
- des couleurs et des matériaux.

L'expression de l'activité commerciale n'empiète pas sur les étages et toute enseigne indiquant l'activité commerciale pratiquée dans l'immeuble ne dépassera pas les seuils des fenêtres du premier étage. Seules les enseignes sous forme de lettres, chiffres ou images «découpées» en acier, fonte, aluminium ou bois ou des oriflammes peuvent être autorisées. Les enseignes du type caisson lumineux sont interdits.

1.3.6 ATTEINTE À L'INTÉRIEUR D'ÎLOT

Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlot doivent être liés à une amélioration de la qualité végétale ou minérale des intérieurs d'îlot.

1.3.7 RACCORDEMENT AU RÉSEAU D'ÉGOUTS

Si l'immeuble ne peut être raccordé au réseau d'égouts publics pour des raisons techniques (par exemple compte tenu du relief existant du terrain), les eaux usées seront traitées dans une station d'épuration individuelle. Cette station doit être installée sur la parcelle sur laquelle se trouve l'immeuble. Le trop-plein de cette station d'épuration peut être conduit vers un système d'infiltration situé sur le terrain en question. Une station d'épuration individuelle peut être installée conformément à la législation en vigueur en matière de permis d'environnement.

En tout autre cas, l'immeuble, quelle que soit sa fonction, est raccordé au réseau d'égouts, ce raccordement doit être réalisé conformément aux règlements techniques des sociétés en charge de la gestion des égouts.

En prévision de la séparation des réseaux, deux conduits seront prévus :

- Un pour les eaux usées, reprenant les eaux usées des salles de bains, des toilettes, de la cuisine, des lavabos et points d'eau des autres locaux du bâtiment, et des parkings;
- Un pour les eaux pluviales, reprenant les eaux provenant des toits, des terrasses et des cours, et du trop-plein de la citerne des eaux pluviales.

Les eaux pluviales peuvent aussi être conduites dans un système d'infiltration installé sur la parcelle sur laquelle se trouve l'immeuble en question, à condition que ceci ne cause pas de nuisances pour le voisinage.

1.3.8 POSE DE DISPOSITIFS CHAUFFE-EAU SOLAIRE / PHOTOVOLTAÏQUES

La pose de ces systèmes est permise dans toutes les zones et pour toutes les affectations nonobstant toute autre réglementation y afférente. Ces systèmes peuvent être posés sur les toits des bâtiments, que se soit un toit plat ou incliné, ou en façade arrière, et ceci suivant l'orientation optimale pour obtenir un rendement suffisant.

La surface des capteurs des dispositifs thermiques et photovoltaïques de type panneau ou membrane placés sur les toits, est limitée par les conditions suivantes :

- Sur un toit à deux pans inclinés, seul un pan peut être équipé de panneaux capteurs, avec un maximum de surface couverte de 100% du pan de toit.
- Sur un toit plat, toute la surface peut être équipée de panneaux capteurs.

En façade arrière, des dispositifs thermiques et photovoltaïques peuvent être posés.

La surface des panneaux capteurs de type tuile de formes similaires aux tuiles de terre cuite profilées caractéristiques des toitures du Coin du Balai placée en toiture n'est pas limitée.

2 Affectation des zones

Le périmètre couvert par le plan particulier d'affectation du sol comporte :

- des zones constructibles (2.1);
- des zones non constructibles (2.2);
- des zones d'espaces publics (2.3);
- des aménagements ponctuels (2.4).

2.1 ZONES CONSTRUCTIBLES

2.1.1 ZONES D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES

1. Ces zones sont affectées aux **logements**.

La fonction principale des zones d'habitats et d'activités complémentaires est la résidence. Dans un immeuble de logement, les fonctions suivantes, complémentaires à cette fonction principale, peuvent être autorisées avec un maximum de 60m² de plancher par immeuble toutes activités confondues :

- 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 de professions libérales ou de professions exercées à domicile ;

2. En règle générale, seuls des logements unifamiliaux sont autorisés sur l'ensemble du périmètre, à l'exception des parcelles bordant l'avenue de la Foresterie et la chaussée de La Hulpe, où des appartements sont admis pour autant que la largeur de la parcelle soit supérieure à 6,50m. En outre, tout immeuble à appartements existant dûment autorisé peut être maintenu ;

3. En dehors des liserés d'affectation commerciale, les rez-de-chaussée des immeubles qui donnent sur la chaussée de La Hulpe, et qui se situent entre le carrefour avenue de la Foresterie/rue Middelbourg et le carrefour avec la rue Auguste Beernaert, peuvent être affectés aux commerces. Par contre, le premier étage et les étages supérieurs, ne peuvent pas être affectés au commerce ;

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 60m².

Le maintien d'au moins un logement doit être garanti dans l'immeuble.

4. Les **établissements hôteliers** sont interdits dans ces zones. **Les établissements avec chambres d'hôtes** sont autorisés dans toutes les zones d'habitation avec une limite de 4 chambres d'hôtes par immeuble nonobstant toute autre réglementation y afférente.

5. Lorsqu'une demande porte sur **plus de 5 logements**, un logement devra être prévu et aménagé pour des **personnes à mobilité réduite**.

2.1.2 ZONES D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES - ANNEXE

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, la fonction commerciale visée à l'article 2.1.5. Liseré d'affectation commerciale au rez-de-chaussée uniquement.

Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice (G) au schéma des affectations, elles peuvent accueillir des garages.

Lorsque le bâtiment d'annexe ne couvre pas l'ensemble de la superficie disponible indiquée au schéma des affectations, la surface non construite est soumise aux prescriptions relatives aux zones de jardins (article 2.2.1).

2.1.3 ZONES D'ÉQUIPEMENTS

1. Ces zones sont affectées principalement aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements (type "conciergerie") qui en sont le complément usuel et l'accessoire.

2. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent être affectées aux logements.

3. Dans l'aménagement de ces zones, la végétation existante, telle que les arbres de haute tige ou les haies, sera valorisée pour réaliser le maillage vert. Les nouveaux arbres et haies, et autres éléments de la structure naturelle des terrains, seront repris sur un plan d'aménagement des abords, qui accompagnera chaque demande de permis d'urbanisme relative à l'agrandissement de bâtiments existants ou la construction de nouveaux bâtiments.
4. En attendant l'aménagement de la zone B2, la zone ou une partie de la zone non bâtie sera aménagée selon les dispositions du point 3.

2.1.4 ZONES DE PETITES ET MOYENNES ACTIVITÉS

Ces zones sont affectées principalement:

- aux installations de production des petites et moyennes activités ;
- aux dépôts annexes de celles-ci.

Elles peuvent en outre être destinées accessoirement 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
- à la fonction commerce.

Les dépôts de véhicules sont interdits.

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 plus particulièrement avec le logement proche.

Des ouvertures doivent être prévues dans les bâtiments afin d'éviter les murs aveugles en intérieur d'îlot.

2.1.5 ZONES ET LISERÉ D'AFFECTATION COMMERCIALE

En zones et liseré d'affectation commerciale, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux activités de commerce de détail à vitrines et de services lucratifs (agences de banque/de voyages,...) ou non lucratifs (antenne CPAS, bureau de poste,...). Sont exclus les dépôts et les commerces de gros, ainsi que tout établissement reca. 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.

L'affectation des étages au commerce n'est pas autorisée.

Trois zones de liseré d'affectation commerciale sont représentées dans le schéma des affectations :

zone L1 : La superficie de planchers affectée au commerce est **limitée, par projet et par immeuble, à 150m².**

zone L2 : La superficie de planchers affectée au commerce est **limitée, par projet et par immeuble, à 300m².**

zone L3 : La superficie de planchers affectée au commerce est **limitée, par projet et par immeuble, à 500m².**

La continuité du logement doit être assurée dans ces zones et liserés d'affectation commerciale, dans la mesure d'un logement par immeuble.

2.1.6 ZONES RECA - RESTAURANTS - CAFÉS

Dans ces zones les rez-de-chaussée peuvent recevoir les affectations suivantes: restaurants et/ou cafés. Des établissements hôteliers sont interdites en toutes formes. Les étages sont destinés aux logements. Toutefois, ces zones peuvent être destinées entièrement au logement, rez-de chaussée compris.

2.1.7 PÉRIMÈTRES D'AFFECTATIONS MULTIPLES

Pour certains immeubles, plusieurs affectations sont autorisées au schéma des affectations. Elles sont mentionnées en traits hachurés de couleur.

Ces périmètres peuvent être réservés exclusivement à l'une ou à l'autre de ces affectations selon les besoins. Elles peuvent en outre accueillir simultanément les affectations indiquées. La réalisation de ces affectations doit être conforme aux prescriptions de chacune d'entre elles (cf. articles 2.1.1 à 2.1.6.).

Les vitrines sont autorisées dans ces zones pour autant qu'elles soient situées en zone de liseré d'affectation commerciale.

Dans ces périmètres d'affectations multiples des limitations particulières, que ce soit en matière de surface, d'affectation, etc... peuvent être imposées dans les prescriptions particulières du chapitre 5.

2.2 ZONES NON CONSTRUCTIBLES

2.2.1 ZONES DE COURS ET JARDINS

Ces zones sont prioritairement destinées à être aménagées en zones de verdure et de détente / loisirs et de jardins plantés et accessoirement aux dallages de terrasses limitées en profondeur à 4,00m à partir de la façade arrière.

Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice C au schéma des affectations, la couverture totale du sol en matériaux imperméables est autorisée.

Une construction annexe destinée aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6m², et que sa hauteur totale ne dépasse pas 2m50 hors sol et qu'elle soit dissimulée pour le voisinage immédiat par des plantations sur toute sa hauteur.

L'aménagement doit répondre aux conditions suivantes:

- la surface doit être plantée sur au moins 50% de la parcelle;
- la surface doit être perméable, de pleine terre sur au moins 75% de la partie non construite de la zone de cours et jardins de la parcelle concernée.

Dans cette zone, les parois, murs aveugles et clôtures sont recouverts de plantes grimpantes.

Les arbres existants doivent être maintenus et entretenus régulièrement (élagage). Leur abattage n'est autorisé que s'il est démontré qu'ils menacent la sécurité des immeubles voisins, qu'ils portent atteinte à l'éclairage des immeubles voisins et pour autant qu'on ne nuise de telle sorte en rien aux qualités du paysage urbain et au maillage vert de la commune.

La plantation de cette zone doit favoriser la variété et notamment le choix des essences indigènes. 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 constitue pas de gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à 5,00m de toute habitation et à 2,00m au moins des limites mitoyennes. La plantation de conifères est interdite.

Les jardins longeant la forêt de Soignes situés dans les îlots 5, 7, 9, 11 et 18 font l'objet de mesures particulières afin de protéger la lisière. Les aménagements de loisirs en bordure immédiate de la lisière et l'éclairage des jardins orientés vers la forêt sont interdits. Des plantations indigènes basses ou de type arbustif doivent être réalisées afin de constituer un espace tampon d'environ 2m de profondeur vis-à-vis de la forêt.

2.2.2 ZONES DE REcul

Ces zones sont destinées à être aménagées en zone de verdure et réservées aux jardinets et entrées de constructions.

Cependant, afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées ou non engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle.

Lorsque ces zones de recul sont surchargées par un indice G au schéma des affectations, la réalisation de garages recouverts de minimum 0,60m de terre arable peut être autorisée.

2.2.3 ZONES DE VERDURE

Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel et à l'amélioration de la qualité de vie.

Elles sont affectées aux espaces plantés aménagés privés ou publics, à la végétation et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique (promenade, jeux et sport, observation du milieu naturel, etc. ...).

Ne sont autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique.

De petites constructions sont 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: 2,00m sous corniche et 3.00m sous faîte);
- qu'elles n'occupent pas plus de 40m² de surface au sol chacune;
- que leurs surfaces cumulées ne dépassent pas 10% de la surface totale de la zone.

Ces zones peuvent également être affectées aux équipements de détente et aux jardins potagers, après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité.

Le choix des essences à planter se portera prioritairement sur les essences indigènes. Dans la mesure où le bon aménagement le permet, des arbres à haute tige et des arbustes seront plantés de façon à donner à la zone 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 agrémentés par des massifs de plantations. Les surfaces non plantées ne peuvent constituer plus de 20% de la superficie totale de la zone.

A terme cette zone sera au moins pour une partie importante accessible au public.

L'aménagement de ces espaces verts fait l'objet d'études et de plans paysagers.

LA REALISATION DE CES AMENAGEMENTS EST SOUMISE AUX MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ.

Le tracé approximatif des sentiers de marche ou de promenade est indiqué au schéma des affectations et est précisé à l'article 2.4.4.

2.2.4 ZONE DE VERDURE À HAUTE VALEUR BIOLOGIQUE

Cette zone est destinée à la conservation et à la régénération du milieu naturel de haute valeur biologique en ce qu'il abrite des espèces animales et végétales rares ou qu'il présente une diversité biologique importante. Le développement naturel de la zone est prioritaire par rapport à l'activité humaine : l'usage par l'homme sera limité et canalisé (notamment. par des sentiers).

Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive du milieu naturel ou des espèces.

2.2.5 ZONES DE FORÊT

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.

Ces zones sont affectées aux espaces boisés ou à boiser qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées en vue de préserver la coexistence harmonieuse des fonctions écologiques, économiques et sociales des bois et forêts.

Ne sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction écologique, économique et sociale.

2.3 ZONES D'ESPACES PUBLICS

2.3.1 ZONE DE VOIRIE À CARACTÈRE STRUCTURANT

Cette zone correspond à l'assiette de l'avenue de la Foresterie et constitue un espace structurant arboré à l'échelle régionale.

Les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public préservent et améliorent la qualité du paysage urbain. En outre, les espaces structurants arborés doivent être plantés de manière continue et régulière.

Cette zone est affectée aux circulations de toute nature, ainsi qu'à leurs compléments usuels. De façon générale, l'aménagement de cette zone 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.

Sont compris dans la zone: les trottoirs, les zones de parcage public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

Les réaménagements de voiries doivent assurer de bonnes circulations piétonnes et cyclistes, en créant des emplacements de parcage pour deux-roues et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager. Ils contribuent à améliorer le confort et la sécurité de l'ensemble des usagers, en particulier :

- des piétons et des personnes à mobilité réduite, tant au niveau des trottoirs et des traversées piétonnes que de l'accès aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, en réduisant les obstacles sur les trottoirs et en abaissant les bordures au droit des traversées piétonnes;
- des cyclistes, notamment en supprimant les obstacles locaux qui entravent leur circulation.

Ils contribuent à améliorer la vitesse commerciale des transports en commun et à augmenter le confort des usagers aux arrêts.

A la gestion du trafic et du stationnement, s'ajoute une série d'actions qualitatives qui concernent, entre autres, le mobilier urbain et la signalisation, les systèmes de plantation, l'éclairage et les revêtements de sol. Une attention particulière est portée à l'éclairage de l'espace public.

2.3.2 ZONES DE VOIRIE À CARACTÈRE RÉSIDENTIEL

Ces zones correspondent à l'assiette des autres rues du quartier et sont affectées à la circulation des modes de transport motorisé et non motorisé, privés et publics.

Ces zones sont aménagées de sorte à renforcer le caractère résidentiel du quartier. Les circulations piétonnes et non-motorisées en sont les éléments centraux. Ces voiries font l'objet d'aménagements spécifiques destinés à réduire le trafic de transit et à favoriser le caractère résidentiel du quartier tel que zone 30, zones résidentielles ou espaces piétonniers. A la gestion du trafic et du stationnement, s'ajoute une série d'actions de type qualitatif qui concernent, entre autres, le mobilier urbain et la signalisation, les systèmes de plantation, l'éclairage et les revêtements de sol. En matière d'aménagement et d'éclairage, une attention particulière est portée aux voiries en bordure de forêt afin de respecter la lisière.

Dans ces zones des places publiques peuvent être aménagées. Ces places sont, le cas échéant, plantées d'arbres à haute tige, pavées et agrémentées d'éléments de composition tels que pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain. Les revêtements de sol, les végétaux et le mobilier sont en harmonie avec le site.

2.3.3 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 peuvent y être assurés, le cas échéant sous forme de "zone résidentielle" avec priorité aux piétons.

2.4 AMÉNAGEMENTS PONCTUELS

2.4.1 DISPOSITIONS POUR LES REZ-DE-CHAUSSÉE ET ACCÈS AUX ÉTAGES

En complément des prescriptions énoncées à l'article 2.3., les dispositions suivantes pour les rez-de-chaussée sont d'application quelle que soit l'affectation de la zone.

Pour tous les immeubles dont l'affectation du rez-de-chaussée est distincte des étages, il est obligatoire de préserver l'accès séparé aux étages. L'occupation des rez-de-chaussée ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs. Une entrée séparée peut être autorisée dans une autre façade que la façade principale, afin de préserver les qualités architecturales. Cette entrée peut alors se faire dans une impasse ou ruelle, dans une façade arrière ou latérale. Une entrée commune pour un commerce et les étages est admise, lorsqu'une entrée séparée vers les étages existe ou est aménagée dans un hall commun.

Lorsqu'il n'y a pas d'accès indépendant aux étages, il est obligatoire de préserver ou de créer une liaison dans les espaces du rez-de-chaussée vers les étages supérieurs.

2.4.2 ACCÈS AUX COURSIVES ET INTÉRIEURS D'ÎLOTS

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

2.4.3 ACCÈS AUX CHEMINS PIÉTONS

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

2.4.4 CHEMINS PIÉTONS

La représentation au schéma des affectations des chemins piétons est approximative.

Ces chemins auront une largeur comprise entre 2,00m et 3,00m, et seront revêtu de revêtements perméables.

LA REALISATION DES CHEMINS PIETONS EST SOUMISE AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE.

2.4.5 ACCÈS CARROSSABLES

L'indication au schéma des affectations 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.

2.4.6 EMPLACEMENTS DE PARCAGE À 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.

Dans l'îlot n°2, les emplacements de stationnement des immeubles à construire le long de l'avenue de la Foresterie sont obligatoirement installés en sous-sol ou en demi-sous-sol, c'est-à-dire avec des parties de certaines façades à l'air libre, plus spécialement pour les emplacements de stationnement installé dans un terrain en pente. La toiture de ces volumes doit être végétale.

2.4.7 ESCALIERS PUBLICS ET RAMPES D'ACCÈS

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

2.4.8 SERVITUDES PUBLIQUES DE PASSAGE

La commune peut imposer pour cause d'utilité publique, des servitudes de passages publics sur le domaine privé dans les zones indiquées au schéma des affectations. Leur tracé exact et leur largeur sont fixés en fonction du projet. Une largeur minimale de 3,00m est cependant imposée.

Le schéma des affectations reprend les zones approximatifs dans lesquelles doivent être établies des servitudes publiques de passage. Il y a deux passages bien définis :

1. A l'extrémité de la chaussée de La Hulpe, zone A1

Cette servitude devra assurer une liaison réservée aux piétons et aux cyclistes entre le cul-de-sac de la 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 d'urbanisme des périmètres d'affectations multiples situés à l'extrémité de l'avenue de la Foresterie et la chaussée de La Hulpe.

2. Sur les terrains situés au Heiligenborre, zone B2

En cas de réalisation de l'espace au centre de l'îlot 12, cette servitude devra assurer la desserte réservée aux piétons et éventuellement aux cavaliers, entre Heiligenborre et cet espace public. Le tracé de cette servitude de passage sera déterminé avec précision lors de l'aménagement de l'espace central. Son tracé se situera sur plusieurs parcelles de la zone de verdure (article 2.2.3) du schéma des affectations.

3 Implantations, volumes 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.

Sauf mention spécifique dans les prescriptions particulières, les articles suivants sont toujours d'application tant pour les constructions principales que pour les annexes.

3.1 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

- largeur à rue (3.1.1);
- profondeur minimum/maximum (3.1.2);
- hauteur minimum/maximum du bâtiment principal (3.1.3);
- gabarit et type de toiture (3.1.4).

Ces indications sont reprises sur le schéma des affectations par des mesures en mètres, ou par un code, repris dans un rectangle dans chaque zone d'affectation.

Par exemple : **A2V**

- « A » renseigne la profondeur maximale de la construction (article 3.1.2.)
- « 2 » renseigne le nombre de niveaux (article 3.1.3.)
- « V » renseigne le type de toiture (article 3.1.4.)

3.1.1 PARCELLAIRE ET LARGEUR À RUE

En règle générale, le parcellaire caractéristique du quartier doit être respecté par le maintien des parcelles existantes ou par le traitement architectural des façades et des toitures. Il est également obligatoire de préserver l'homogénéité de la typologie d'ensemble lorsqu'il s'agit d'une division d'une seule parcelle.

Le regroupement de plusieurs parcelles ou constructions est admissible dans les situations suivantes :

- Dans le cas du regroupement de maximum deux parcelles existantes pour créer une habitation uni-familiale quand la surface plancher d'une des deux constructions existantes est inférieure à 150m²
- Dans le cas du regroupement pour créer des appartements comme prévu dans l'article 2.1.1. et en respectant toutes les conditions mentionnées dans cet article.
- Dans le cas de la zone D2 pour les bâtiments à construire le long de l'avenue de la Foresterie.

3.1.2 PROFONDEUR OU LIMITE EXTRÊME DES CONSTRUCTIONS

Le schéma des affectations indique la limite extrême des bâtiments principaux.

Des loggias, oriels, bretèches et bow-windows peuvent être acceptés uniquement aux bâtiments rue Auguste Beernaert et rue Eigenhuis, à condition que les saillies soient limitées à 0,90 m et que la surface totale des loggias et bow-windows ne dépasse pas 25% de la façade principale.

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	6,00m – 8,00m
B	8,00m – 11,00m
C	9,00m – 12,00m

Toute autre profondeur maximum autorisée est indiquée expressément au schéma des affectations en mètres. Dans ce cas, la profondeur minimum est égale à la profondeur maximum moins 2,00m.

Lorsque le bâtiment principal ou l'annexe ne couvre pas l'ensemble de la superficie disponible, la surface non construite est soumise aux prescriptions relatives à la zone de cour et jardin (article 2.2.1).

3.1.3 HAUTEUR DES FAÇADES ET DES NIVEAUX

Le schéma des affectations renseigne le nombre de niveaux autorisés. Le nombre de niveaux se calcule toujours sous la corniche à partir du rez-de-chaussée jusqu'au dernier niveau habitable dont le plancher se situe sous la corniche. Le niveau «grenier» ou «combles» ou d'une façon plus générale, le ou les niveaux compris dans la toiture ne sont pas compris dans ce calcul.

S'il s'agit de travaux de rénovation ou de transformation, le gabarit existant sera maintenu.

S'il s'agit de travaux de démolition suivis d'une reconstruction, la corniche sera située à la moyenne de la hauteur de corniche des constructions voisines (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale).

S'il s'agit de constructions dans les zones particulières reprises dans le chapitre 5, la hauteur maximum sous corniche de la façade à rue par rapport au niveau moyen du trottoir (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale) est reprise dans le tableau de conversion ci-dessous. Seul un niveau de moins peut être autorisé.

Dans ce cas seulement, la table de conversion suivante est d'application.

Nombre de niveaux sous corniche (toiture exceptée)	Nombre d'étages	Hauteur maximum de la façade sous corniche
1 niveau	Rez-de-chaussée	4 mètres
2 niveaux	Rez-de-chaussée + 1 étage	7 mètres
3 niveaux	Rez-de-chaussée + 2 étages	10 mètres
4 niveaux	Rez-de-chaussée + 3 étages	13 mètres
5 niveaux	Rez-de-chaussée + 4 étages	16 mètres

En outre, le niveau du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 0,50m sous le niveau moyen du trottoir (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale), ni à plus de 1,00m au-dessus lorsque le front de bâtisse se confond avec l'alignement. Dans ce dernier cas, les escaliers d'accès ne peuvent se situer sur le domaine public.

3.1.4 GABARIT ET TYPE DE TOITURE

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 40° sur l'horizontale, dont le premier rencontre la façade à rue à la hauteur déterminée par le niveau indiqué au schéma des affectations et dont le second part du faîte et redescend, avec le même angle de 40° sur l'horizontale, vers la façade arrière.

Le faîte sera situé à distance égale entre les façades avant et arrière.

Le volume minimum correspondra à 75% du volume du gabarit maximum.

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 «Mansart» (symbole **W**)
- toiture plate (symbole **T**)

L'angle d'inclinaison du plan des **toitures à versants** peut varier de minimum 35° à maximum 40° par rapport au plan horizontal. Les versants se rejoignent pour former un faîte de toiture.

A l'exception des souches de cheminée, les étages techniques éventuels (reprenant e.a. toutes **les installations techniques** éventuelles y compris l'espace technique de la cabine d'ascenseur ou des installations de ventilation), doivent être intégrés dans le gabarit et le volume construit des toitures. Les gabarits des toitures doivent obligatoirement s'harmoniser aux types des toitures voisines.

Pour les **toitures à la «Mansart»**, les brisis ont une pente variante de minimum 70° à maximum 85°, les terrassons ont une pente variante de minimum 10° à maximum 25°.

Cependant, si les toitures contiguës existantes présentent des pentes identiques, l'inclinaison de la nouvelle toiture doit s'aligner sur les pentes existantes.

Les **volumes sous toitures** sont habitables.

- Les lucarnes et verrières sont autorisées pour le bon éclairage des locaux aménagés en toitures sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- En façade arrière, des terrasses intégrées dans le volume sous toiture sont autorisées.

Côté rue, les **fenêtres de toit** sont limitées à un niveau. La largeur maximale des ouvertures dans le toit côté rue est de 1,20m, en harmonie avec les ouvertures de baies et le rythme des étages inférieurs. A l'arrière, deux rangées d'ouvertures de toit peuvent être acceptées.

De plus, les fenêtres de toit côté rue sont soumises aux conditions suivantes :

- leur surface totale s'élève au maximum à 3,00m²;
- leur saillie du plan de la toiture est limitée à 0,15m.

Les vitrages des panneaux solaires sont, soit à intégrer dans l'épaisseur de la couverture, soit à apposer sur la toiture. Le rapport entre la surface de ce vitrage et celle de la toiture restante est décrit dans l'article 1.3.8.

Pour les toitures plates le recours aux toitures végétales (cf. glossaire) est obligatoire, sauf si la toiture sert de support à des dispositifs capteurs photovoltaïques.

3.2 BÂTIMENTS ANNEXES

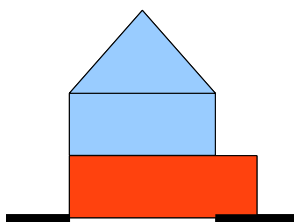
Les bâtiments annexes doivent présenter une cohérence de composition avec le reste de la construction (cf. article 4.1.). Cependant, le bois est autorisé comme matériau de façade pour les annexes.

3.2.1 BÂTIMENTS ANNEXES NEUFS ACCOLÉS À L'ARRIÈRE DU BÂTIMENT PRINCIPAL

Ils sont destinés 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:

3.2.1.1 Au rez-de-chaussée et /ou en sous-sol sur jardin

- **Lorsque le niveau du sol côté jardin est sensiblement le même que celui du rez-de-chaussée :**

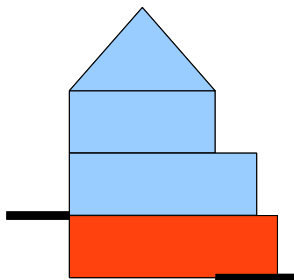


Elles sont limitées à l'arrière par une parallèle au front de bâtisse située à 14,00m du milieu de celui-ci, à l'avant par les limites extrêmes du bâtiment principal et latéralement par les limites mitoyennes.

Lorsque l'adjonction d'une annexe limitée au 14,00m de profondeur précités ne permet pas de porter la surface plancher du logement à 150,00m², il peut être autorisé une profondeur d'annexe supérieure, limitée toutefois à 17,00m pour autant que LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS

ANNEXES DEPASSANT LA PROFONDEUR DE 14,00M AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE.

- **Lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètre sous celui du rez-de-chaussée : il s'agit d'un sous-sol-sur-jardin :**

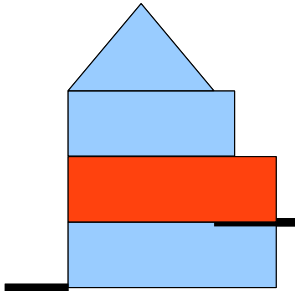


Elles sont limitées à l'arrière du front de bâtisse située à 14,00m du milieu de celui-ci (pour les constructions en sous-sol sur jardin) et à 12,00m du milieu de celui-ci (pour les constructions au niveau du rez-de-chaussée), à l'avant par les limites extrêmes du bâtiment principal et latéralement par les limites mitoyennes.

Lorsque l'adjonction d'annexes limitées en sous-sol sur jardin à 14 mètres de profondeur et au niveau du rez-de-chaussée à 12,00m de profondeur ne permet pas de porter la surface plancher du logement à 150,00m², il peut être autorisé une profondeur d'annexes supérieure, limitée toutefois à 17,00m en sous-sol sur

jardin et à 14,00m au niveau du rez-de-chaussée, pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES DEPASSANT LA PROFONDEUR DE 14,00M AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE.

- **Lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètre au-dessus de celui du rez-de-chaussée : il s'agit d'un rez-surélevé-sur-jardin :**



Elles sont limitées à l'arrière du front de bâtisse située à 14,00m du milieu de celui-ci (pour les constructions au niveau du rez-de-chaussée ou le niveau entre le rez-de-chaussée et le premier étage) et à 12,00m du milieu de celui-ci (pour les constructions au niveau du premier étage), à l'avant par les limites extrêmes du bâtiment principal et latéralement par les limites mitoyennes.

Lorsque l'adjonction d'annexes limitées au niveau du rez-de-chaussée à 14,00m de profondeur et au niveau du premier étage à 12,00m de profondeur ne permet pas de porter la surface de plancher du logement à 150m², il peut être autorisé une profondeur d'annexe supérieure, limitée toutefois à 17,00m au niveau du rez-de-chaussée ou au niveau entre le rez-de-chaussée et le premier étage et à 14,00m au niveau du premier étage, pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS DEPASSANT LA PROFONDEUR DE 14,00M AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE.

- **Tout cas particulier ne répondant pas aux conditions émises ci-dessus** 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.

3.2.1.2 Au niveau du premier étage

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

Cependant, lorsque les trois conditions suivantes sont simultanément remplies:

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

Il peut être autorisé une profondeur de construction supplémentaire au 1er étage sur toute la largeur de la façade arrière, limitée toutefois à la profondeur maximum admise sur le schéma des affectations plus 1,00m, pour autant que LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CETTE CONSTRUCTION ANNEXE AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE.

3.2.1.3 Toitures

Les annexes au rez-de-chaussée, au rez-surélevé ou au sous-sol sur jardin peuvent être recouvertes d'une toiture à versant(s) ou d'une toiture plate. Les annexes au 1er étage doivent être recouvertes d'une toiture plate.

Les dispositions concernant la couverture sont prescrites dans le chapitre 4. Les toitures végétales (cf. glossaire) sont obligatoires pour des constructions neuves à toit plat.

3.2.2 CONSTRUCTIONS ANNEXES LATÉRALES OU NON ACCOLÉES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE ET/OU EN INTÉRIEUR D'ÎLOT

La hauteur sous corniche indiquée au schéma des affectations est obligatoire (selon le tableau de conversion repris à l'article 3.1.3 ci-dessus).

Le type de toiture est libre, sauf s'il est indiqué sur le schéma des affectations. Pour les toitures à versant(s), un ou plusieurs versants sont autorisés. Les toitures végétales (cf. glossaire) sont obligatoires pour des constructions neuves à toit plat.

S'il y a surcharge G, un ou plusieurs garages sont autorisés.

3.3 GARAGES ET PARKINGS COUVERTS

Dans les zones actuellement bâties du plan particulier d'affectation du sol, la réalisation de garages au rez-de-chaussée de l'habitation est interdite.

Toutefois, des garages peuvent être autorisés :

- au rez-de-chaussée des immeubles des îlots 14, 15, 16 (lotissements);
- dans les zones d'annexes accolées latéralement aux immeubles ou séparées de ceux-ci et surchargées d'un indice G (cf. Schéma des affectations);
- ponctuellement, sous les zones de recul surchargées d'un indice G (cf. Schéma des affectations);
- soit éventuellement groupés avec accès unique par groupe de garages. Il s'agit ici de parkings couverts groupés en souterrain ou demi-souterrain. Ces parkings peuvent être réalisés sous les immeubles ou sous certaines zones de cours et jardins dans les îlots 2, 3, 8, 10 et 12. Ils seront toujours recouverts de minimum 0,75m de terre arable. LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A LEUR REALISATION SERONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE.

Dans certaines zones les garages sont autorisés en sous-sol conformément aux prescriptions particulières du chapitre 5.

3.4 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.

Nonobstant les prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol, 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 de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.

L'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé, pour autant que le gabarit imposé à l'article 3.1.4 soit respecté. Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Nonobstant ce qui est stipulé à l'article 3.1.1 concernant le regroupement de parcelles, la réunion de deux habitations situées dans deux bâtiments mitoyens n'est autorisée qu'à la double condition suivante:

1. aucun des deux immeubles ne peut atteindre une surface plancher de 150m² par l'application de l'article 3.2. pour ce qui concerne les bâtiments annexes;
2. l'objet de la réunion des deux immeubles est la réalisation d'un seul logement unifamilial.

4 Aspects esthétiques des constructions et clôtures

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

4.1 ASPECTS ESTHÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

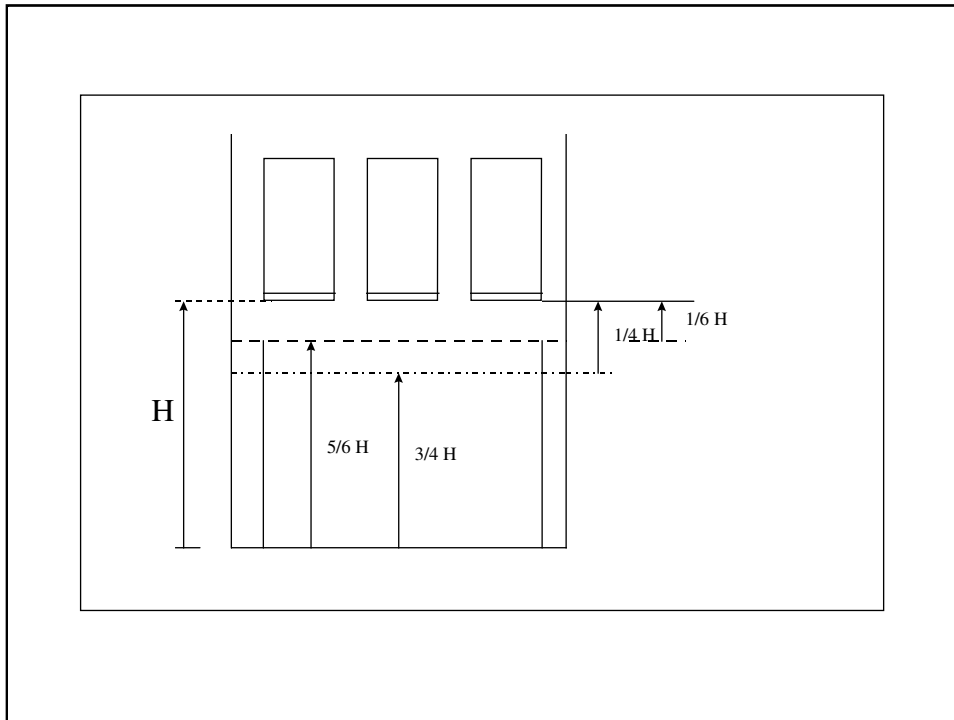
4.1.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

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, traditionnellement utilisés dans ces fronts bâtis.

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 voisines.

La hauteur de l'allège entre la baie et les fenêtres du premier étage mesure au maximum $1/4$ de la hauteur totale du rez-de-chaussée et au minimum $1/6$ de cette hauteur (cf. schéma ci-après).



4.1.2 ELÉMENTS ARCHITECTURAUX EN SAILLIE OU EN CREUX AUX ÉTAGES

Les éléments en saillie et en creux ne peuvent être acceptés qu'aux bâtiments situés dans la rue Auguste Beernaert et la rue Eigenhuis.

Les éléments architecturaux en saillie ou en creux ne sont autorisés aux étages en façade avant 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 1,20m, que la surface totale ne dépasse pas 25% de la surface totale de la façade, que ces avancées ne s'approchent pas à moins de 0,90m des axes mitoyens (réels ou fictifs) et que la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3,20m.
- Les **éléments en creux** (tels que loggias, ...) sont autorisés pour autant que la surface totale ne dépasse pas 25% de la surface totale de la façade et que ces baies ne s'approchent pas à moins de 0,90m des axes mitoyens réels ou fictifs.

4.1.3 LES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

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

Les façades qui sont visibles de l'espace public (rue, place, parc etc.), doivent constituer un ensemble cohérent et être traitées comme la construction principale. Ainsi les façades arrières et latérales visibles seront traitées en matériaux de qualité. Les façades aveugles sont interdites.

Les vitrines en recul sont interdites, sauf si cette disposition donne la possibilité de créer une entrée séparée vers les étages. La partie de l'immeuble conçue pour une activité commerciale ne peut en aucun cas dissimuler, modifier ou changer les aspects architecturaux (par exemple par des devantures, enseignes - illuminées ou non -, enseignes publicitaires, éclairage...), notamment le rythme, les détails architecturaux, les proportions des façades. L'entresol est inclus dans l'expression commerciale lorsqu'il est traité architecturalement dès l'origine comme partie intégrante de l'entité commerciale. Par contre, il ne peut être visuellement intégré au commerce et est considéré comme un étage à part entière s'il fait partie architecturalement des étages.

L'expression de l'activité commerciale n'empiète pas sur les étages.

4.2 MATÉRIAUX

4.2.1 POUR LES VITRINES COMMERCIALES

Pour les vitrines commerciales, les matériaux suivants sont interdits:

- les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et peintures;
- les murs-rideaux en verre;
- le béton architectonique dans le cas d'une reproduction répétitive d'un seul élément;

En ce qui concerne les volets des vitrines commerciales, seuls des volets métalliques ajourés (à l'exclusion de ceux du type industriel) sont admis.

4.2.2 POUR LES MURS DE TOUTES LES FAÇADES

Les matériaux autorisés sont de préférence la brique de teinte rouge, la pierre blanche naturelle ou reconstituée.

D'autres matériaux peuvent être mis en œuvre à condition d'être recouverts d'un enduit cimenté ou d'un crépi (lisse ou gratté). Toutefois les linteaux ou autres éléments 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,...).

Pour les façades des bâtiments principaux non visibles de l'espace public et les façades des annexes, les matériaux sont les mêmes que pour les constructions principales, mais le bois est également autorisé comme matériau principal.

4.2.3 POUR LES PIGNONS LATÉRAUX ET LES MURS MITOYENS VISIBLES

Tout pignon latéral, tout pignon en attente et mur mitoyen visibles doit être traité, soit en matériaux de façade, soit en matériaux de bardage.

Les demandes de permis d'urbanisme doivent indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et le traitement des murs pignons apparents (revêtement, ...).

4.2.4 POUR LES MENUISERIES DES BAIES

4.2.4.1 Pour toutes les constructions nouvelles:

Les 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 pour des nouvelles portes et fenêtres sont les suivants:

- Pour les châssis: le bois de teinte naturelle ou peint; l'aluminium laqué est toléré.
- Pour les portes: le bois de teinte naturelle ou peint.
- Pour les châssis des serres ou verrières, le bois de teinte naturelle ou peint et l'aluminium ou l'acier laqué sont admis.

Le recours au bois tropical sera évité, et tout bois utilisé portera un label de type FSC (Forest Stewardship Council¹) ou PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification)² ou équivalent.

Seuls les vitrages non teintés sont autorisés. Les vitrages réfléchissants, fumés et/ou foncés sont interdits.

4.2.4.2 Pour toutes les rénovations des constructions anciennes:

Les châssis doivent être restitués en matériau et en apparence, en utilisant les châssis d'origine comme modèle. Cependant, les vitrages isolants et les éléments d'aération nécessaires dans les locaux peuvent être installés.

Si les châssis existants des portes et des fenêtres sont en aluminium de teinte naturelle ou en PVC, ils doivent être remplacés. Les matériaux utilisables pour ces nouvelles portes et fenêtres sont les suivants :

- Pour les châssis: le bois de teinte naturelle ou peint; l'aluminium laqué est toléré.
- Pour les portes: le bois de teinte naturelle ou peint.
- Pour les châssis des serres ou verrières, le bois de teinte naturelle ou peint, l'acier et l'aluminium laqué sont admis.

Le recours au bois tropical sera évité, et tout bois utilisé portera un label de type FSC ou PEFC ou équivalent.

Seuls les vitrages non teintés sont autorisés. Les vitrages réfléchissants, fumés et/ou foncés sont interdits.

Si les descentes d'eau pluviales sont en PVC, elles seront remplacées par du zinc.

4.2.5 POUR LA DÉCORATION 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 autorisée.

¹ Le "Forest Stewardship Council" (FSC) est un organisme international qui accrédite les organisations de certification pour garantir la véracité de leurs proclamations. Dans tous les cas, le processus de certification est initié volontairement par le propriétaire ou l'exploitant forestier qui demande les services d'une organisation de certification. Le but du FSC est de promouvoir une gestion des forêts du globe qui soit environnementalement responsable, socialement bénéfique et économiquement viable en établissant une série de principes de gestion forestière mondialement reconnue et appliquée.

² Programme de Reconnaissance des Certifications Forestières

La certification donne l'assurance que – un produit, un service, une procédure – a été réalisé selon des standards définis. La certification forestière est une procédure qui permet de vérifier si la forêt a été gérée selon ces standards définis. Elle vise l'amélioration de la gestion durable des forêts au travers d'un processus volontaire d'amélioration continue.

4.2.6 EN TOITURE

Les toitures inclinées sont en tuiles de teinte proche de la tonalité dominante (rouge) des toitures des bâtiments du Coin du Balai.

Toutefois, le brisis des toitures à la «Mansart» autorisées au schéma des affectations, peut être recouvert d'ardoise naturelle ou d'un matériau de même apparence et tonalité.

Conformément aux dispositions de l'article 1.3.8., des dispositifs de type chauffe-eau solaire ou photovoltaïques peuvent être installés en toiture.

Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes et verrières sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. Ces éléments architecturaux sont placés à raison de maximum deux par 5 mètres de développement de la façade, à 0,60m minimum des axes mitoyens et à 0,70m en retrait de la façade avant.

En façade arrière, sous réserve de leur bonne intégration, des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées.

4.3 CLÔTURES

4.3.1 CLÔTURES ENTRE ZONES NON-CONSTRUITES³ / NON CONSTRUCTIBLES

Les seuls modes de clôture qui peuvent être permis entre zones non construites, sont des treillis, des grilles ajourées ou des haies vives indigènes. La hauteur hors tout est 1,80m au maximum. Les murs de clôture en maçonnerie existant, peuvent être maintenus.

4.3.2 CLÔTURES MITOYENNES DES PARCELLES DANS LES ZONES DE COURS ET JARDINS

Les clôtures mitoyennes des parcelles ont une hauteur de 1,80m au maximum et sont constituées par des haies vives indigènes ou des treillis.

La clôture peut ne pas exister en tout ou en partie.

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 brique, ou la palissade de bois, sur une hauteur de 1,80m. Toutefois, de commun accord entre les voisins, la hauteur de cette clôture peut être inférieure à 1,80m.

4.3.3 CLÔTURES DES ZONES DE REcul

- Le mitoyen doit être marqué au sol soit par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,50m soit par un muret du même matériau que les murs de la façade avant d'une hauteur de 0,60m maximum surmonté ou non d'une haie vive hauteur totale de maximum 1,50m.
- 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 1,00m maximum, soit par un muret du même matériau que la façade avant, d'une hauteur maximum de 0,60m complété ou non d'une haie vive (hauteur maximum de 1,00m), soit par une grille ajourée d'une hauteur maximum de 1,20m.

4.3.4 CLÔTURES SUR L'ALIGNEMENT SÉPARANT LA VOIE PUBLIQUE DES JARDINS (LORSQU'IL N'Y A PAS DE ZONE DE REcul AU SCHÉMA DES AFFECTATIONS)

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

4.4 ELÉMENTS À VALEUR PATRIMONIALE

4.4.1 BÂTIMENT OU ENSEMBLE À VALEUR PATRIMONIALE

4.4.1.1 Généralités

Les bâtiments à valeur patrimoniale sont repris au schéma des affectations. Les façades et les toitures visibles de l'espace public seront conservées autant que possible, et si nécessaire restaurées. (remise en état)

Toute demande de permis d'urbanisme, relative à la restauration, la rénovation ou la transformation de la totalité ou d'une partie de la façade avant ou de la toiture de l'immeuble faisant partie de cette catégorie, doit être accompagnée d'une étude historique (cf. glossaire). Dans cette étude une attention particulière est attirée sur les éléments constructifs, de composition et décoratifs des façades, tant d'origine que plus tardifs, ainsi que sur les volumes intérieurs, les toitures, les cours, etc.

LES ACTES ET TRAVAUX VISIBLES DE L'ESPACE PUBLIC RELATIFS À LA COMPOSITION ET/OU AUX MATERIAUX DE FACADE AVANT DE CES BÂTIMENTS SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ ET À L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

4.4.1.2 Prescriptions esthétiques

Les formes et matériaux d'origine doivent être autant que possible conservés et restaurés dans l'esprit de l'immeuble. Les formes et matériaux utilisés lors de la restauration et/ou nouvelle construction de la toiture, des balcons, des bow-windows, des bretèches, des corniches, de tout élément d'ornementation distinct, des menuiseries des fenêtres etc. doivent être soit identiques soit équivalents aux formes et matériaux d'origine (pierre, bois, fer, fonte, bronze, ...). Une attention particulière peut être exigée concernant l'exactitude historique des restaurations à propos des formes (profils), des matériaux ainsi que des couleurs.

Les baies ne pourront en aucun cas présenter une largeur supérieure à leur hauteur.

La conservation et la restauration (remise en état) peuvent également être exigées pour :

- les modifications et ajouts remarquables plus tardifs;
- les ornements extérieurs des cours, des jardins et des annexes (fontaines, grilles, armatures d'éclairage...);
- le "petit patrimoine" (sonnettes, boîtes aux lettres, grattoirs) (cf. glossaire).

Les toitures sont couvertes conformément à leur situation d'origine avec des revêtements traditionnels, soit des ardoises naturelles, soit métalliques (cuivre ou zinc), soit des tuiles.

4.4.1.3 Modifications admises

Les modifications ci-dessous peuvent être admises :

- La restauration de l'état d'origine.
- Les modifications respectant la typologie de l'immeuble et de la façade et les matériaux restant en harmonie avec les façades de l'immeuble et des immeubles voisins.
- Une adaptation du profil de la façade arrière peut être acceptée lorsque celle-ci respecte la typologie de l'immeuble et lorsque les matériaux restent en harmonie avec les façades de l'immeuble ainsi que des immeubles avoisinants.
- Lorsque la profondeur de construction autorisée sur le schéma des affectations est différente de la situation existante, une adaptation du volume existant est autorisée tout en respectant toutes les prescriptions concernées.

4.4.1.4 En cas de démolition

Si un bâtiment doit être démoli, les prescriptions de la zone dans laquelle se trouvait le bâtiment sont d'application.

4.4.1.5 Modifications non admises

Les modifications ci-dessous ne sont pas admises :

- Les matériaux marquant une trop grande différence avec la typologie d'origine, sont interdits.
- De même :
 - les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et des peintures;
 - les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toitures à versants;
 - les bardages verticaux;
 - les murs rideaux en verre;
 - le béton architectonique en cas d'une reproduction répétitive d'un seul élément;
 - les descentes d'eau pluviale en PVC;
 - le recouvrement de la corniche (quel que soit le matériau).

4.4.2 PETIT PATRIMOINE

Les éléments du petit patrimoine (cf. glossaire) seront repris dans le dossier de demande de permis d'urbanisme et feront l'objet d'une mise en valeur. Leur enlèvement éventuel doit être justifié.

5 Prescriptions particulières pour certaines zones

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.

5.1 ZONE A1 : EXTRÉMITÉ DE LA CHAUSSÉE DE LA HULPE (ÎLOT18).

5.1.1 AFFECTATION

Ensemble de logements.

5.1.2 OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT

Cette zone s'ouvre sur le rond point. Le but est d'achever la chaussée de la Hulpe et le lotissement du quartier Rembucher en assurant une transition avec la forêt de Soignes et le plateau de la Foresterie.

Une composition architecturale d'ensemble se développera sur l'entièreté de l'espace compris entre l'avenue de la Foresterie et la forêt. Cette composition présentera une expression architecturale contemporaine.

Une partie du bâti suivra le front de bâtisse actuel de la chaussée de La Hulpe. Une autre partie s'implantera le long de l'avenue de la Foresterie, et se présentera sous la forme d'un volume isolé. Le volume implanté chaussée de La Hulpe se développera graduellement vers le rond-point pour assurer la transition avec le bâti du lotissement.

La réouverture d'une partie de la chaussée de La Hulpe jouxtant le projet en question ne peut être envisagée en vue 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.

5.1.3 IMPLANTATION ET GABARIT

Front de bâtisse:	Par rapport à la chaussée de La Hulpe et à l'avenue de la Foresterie, un front de bâtisse en ordre continu est obligatoire. La composition architecturale se présentera sous forme de deux constructions distinctes.
Profondeur:	Les volumes situés le long de la chaussée de La Hulpe et de l'avenue de la Foresterie auront une profondeur maximale de 14,00m, avec possibilité de construction étendue en sous-sol afin de réaliser des parkings souterrains. La partie construite en sous-sol ne pourra excéder 50% de la zone de cours et jardins.
Hauteur:	Le volume implanté chaussée de la Hulpe présentera un gabarit d'une hauteur variable comprise entre rez + 1 étage (code 2T) à rez + 3 étages (code 4T) maximum selon la gradation indiquée au schéma des affectations. Le volume implanté avenue de la Foresterie présentera également un gabarit d'une hauteur variable comprise entre rez + 1 étage (code 2T) à rez + 2 étages (code 3T) maximum selon la gradation indiquée au schéma des affectations.
Type de toiture:	Toiture plate et végétale (cf. glossaire).
Façades :	Des éléments en saillie ou en creux peuvent être utilisés dans la composition des façades. Le bois peut être utilisé pour toutes les façades des volumes à construire. Les baies et les menuiseries des baies peuvent présenter des proportions et des divisions différentes de la trame urbaine commune.

5.1.4 GARAGES ET PARKINGS

Un minimum de 1 emplacement est requis par logement.

Les emplacements de garage pour les occupants de l'immeuble seront souterrains et les parking des deux immeubles pourront être connectés entre eux.

La rampe d'accès pour les garages souterrains sera accessible depuis l'avenue de la Foresterie; tout accès depuis la chaussée de La Hulpe est interdit. La partie inclinée de l'accès aux parkings souterrains peut être construite dans la zone de cours et jardins, mais doit respecter une distance par rapport à la limite du terrain de 5,00m.

Les emplacements de parcage à l'air libre seront réalisés en matériaux perméables à l'eau de pluie.

5.1.5 ACCÈS

Tout accès carrossable vers les parkings souterrains à partir de la chaussée de La Hulpe est interdit afin de garantir la tranquillité du quartier, sauf pour les véhicules de secours ou de service (pompiers, collecte des déchets, ...). A cet effet, un accès de 4,00m de large sera prévu à l'extrémité de la chaussée de La Hulpe, avec la possibilité pour les véhicules de service ou de secours de faire demi-tour. La surface nécessaire à cet aménagement est comprise dans le terrain privé dans cette zone.

5.1.6 ENVIRONNEMENT

Des plantations d'arbres à hautes tiges seront réalisées dans la zone de cours et jardins et ordonnées de façon à former une zone verte de transition entre la voie publique et l'immeuble.

Un écran végétal sera installé entre les constructions existantes de la drève du Rembucher et les nouveaux bâtiments à construire dans la zone.

La lisière de la forêt fera l'objet de mesures particulières tendant à sa protection. Les plantations seront adaptées à ce milieu. Le tracé de la servitude de passage s'écartera de la lisière et fera l'objet d'un éclairage adapté. L'éclairage des parties cours et jardins orientées vers la forêt est interdit.

5.1.7 REMARQUE

LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS À LA RÉALISATION DE CES CONSTRUCTIONS SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITE.

5.2 ZONE B1 : LE LONG DE HEILIGENBORRE (ÎLOT 12).

5.2.1 AFFECTATIONS

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 schéma des affectations.

5.2.2 OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT

En cas de transformation ou de rénovation d'initiative publique de logements et d'équipements communautaires annexes, les constructions pourront s'avancer vers l'intérieur de l'îlot par un jeu de volumes utilisant la déclivité (voir implantation autorisée au schéma des affectations).

En cas de réalisation de maisons principalement unifamiliales, les constructions formeront un front bâti en ordre continu se raccordant au pignon en attente.

5.2.3 IMPLANTATION ET GABARIT

5.2.3.1 En cas de logements et d'équipements communautaires annexes

Front de bâtisse:	Le front de bâtisse en ordre continu en recul est obligatoire (voir schéma des affectations)
Profondeur:	Les volumes auront une profondeur entre 9,00m et 14,00m du côté du n°124, une profondeur maximale de 21,00m dans le reste de la zone B1.
Hauteur:	Rez + 2 étages + toitures y compris vers l'intérieur d'îlot. Une hauteur sous corniche en façade avant de 11,00m au maximum est admis. Toutefois, à côté du n° 124 dans la rue une hauteur de rez + 1 étage + toiture sera tolérée.
Type de toiture:	Le type de toiture est libre, mais quand il s'agit d'une toiture plate, elle doit être de type végétale (cf. glossaire).

5.2.3.2 En cas de maisons unifamiliales

Front de bâtisse:	Le front de bâtisse en ordre continu en recul est obligatoire (voir schéma des affectations d'affectation)
Profondeur:	Les volumes auront une profondeur maximale de 11,00m.
Hauteur:	Rez + 1 étage + toitures y compris vers l'intérieur d'îlot. Toutefois, la hauteur sous corniche des façades avant ne peut dépasser 7,00m.
Type de toiture:	La toiture est obligatoirement du type à versants.

5.2.3.3 Bâtiments annexes

Profondeur:	Les volumes auront une profondeur compris entre 6,00m et 11,00m (voir schéma des affectations).
Hauteur:	Rez + toitures y compris vers l'intérieur d'îlot. Toutefois, la hauteur sous corniche des façades ne peut dépasser 4,00m.
Type de toiture:	Toiture plate et végétale (cf. glossaire).

5.3 ZONE B2 : ÉGLISE (ÎLOT 12)

5.3.1 AFFECTATIONS

Equipements d'intérêt collectif et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.3.).

5.3.2 OBJECTIF D'AMÉNAGEMENT

Il s'agit de permettre la reconstruction éventuelle de l'église actuelle ou d'un équipement d'intérêt collectif. Tout nouveau bâtiment sera implanté en recul (cf. schéma des affectations) par rapport aux maisons toute proche dans Heiligenborre. Cependant, ce recul ne dépassera pas 10 mètres.

5.3.3 IMPLANTATION ET GABARIT

Front de bâtisse / implantation:	L'implantation est libre dans les limites définies au schéma des affectations, sous réserve que l'emprise totale au sol ne dépasse pas 50% de la surface de la zone et que l'objectif général d'aménagement décrit ci-dessus soit respecté.
Profondeur:	La profondeur du bâtiment est libre, mais le volume bâti ne peut pas dépasser les limites de la zone B2.

Hauteur:	<p>La hauteur du volume diffère selon le programme réalisé:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si un projet de logement remplace l'église actuelle: rez + 1 étage + toitures. Une hauteur sous corniche en façade avant de 7,00m au maximum est permise. • Si le projet constitue un lieu de culte ou un équipement d'intérêt collectif: une hauteur maximale de 14,00m sous faite est permise. Toutefois, pour un lieu de culte, un "signal" (clocher) pourra avoir une hauteur supérieure, qu'il soit intégré ou non au bâtiment principal.
Type de toiture:	Le type de toiture est libre, mais lorsqu'il s'agit d'une toiture plate, elle doit être du type végétale (cf. glossaire).

5.3.4 GARAGES ET PARKING

L'aménagement de parking pour voitures est obligatoire:

- Si un projet de logement remplace l'église actuelle: au minimum un emplacement de stationnement souterrain par logement doit être aménagé dans la zone B2.
- Si le projet constitue un lieu de culte ou un équipement d'intérêt collectif: au moins 15 emplacements de stationnement seront aménagés sur zone non construite. Les emplacements créés seront également accessibles aux utilisateurs de la zone D1 (Manège actuel). En outre, un emplacement couvert pour au moins 15 vélos sera aménagé.

5.3.5 ACCÈS

L'accès actuel (le long de Heiligenborre) sera maintenu en cas de rénovation. L'accès direct depuis les voiries est autorisé en cas de reconstruction.

Une servitude publique de passage sera réalisée le long de la construction afin de permettre aux piétons et le cas échéant aux cavaliers d'accéder à l'intérieur de l'îlot. Le sentier de cette servitude aura une largeur minimum de 3,00m.

5.3.6 ENVIRONNEMENT

Des plantations devront compléter l'aménagement autour de toute construction. Des plantations adéquates devront encadrer la servitude publique de passage à créer vers l'intérieur de l'îlot (haies, arbustes).

5.3.7 REMARQUE

LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS À LA RÉALISATION DE CES CONSTRUCTIONS SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ.

5.4 ZONES C1, C2: ÉCOLE DE LA SAPINIÈRE (ÎLOT 10) ET CRÈCHE GILSON

5.4.1 AFFECTATIONS

Equipements d'intérêt collectif et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.3).

5.4.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Il s'agit de protéger les bâtiments existants d'un équipement public (école et crèche de la Sapinière, zones C1 et C2) et leur environnement proche.

Toute construction ou extension de construction existante devra s'intégrer au quartier tant par sa volumétrie que par son aspect (matériaux, types de baies, toitures).

5.4.3 IMPLANTATION ET GABARIT

Pour C1:

Front de bâtisse / implantation:	Front de bâtisse obligatoire en ordre continu.
Profondeur:	La profondeur du bâtiment est libre, mais le volume bâti ne peut pas dépasser les limites de la zone C1.
Hauteur:	Rez+1 étage+toitures. Toutefois, la hauteur sous corniche des façades avant ne peut dépasser 7,00m.
Type de toiture:	La toiture est obligatoirement du type à 2 ou plusieurs versants.

Pour C2:

En cas de rénovation: maintien des gabarits actuels. Toutefois, une légère extension est possible à l'arrière aux endroits prévus, pour autant que cette dernière respecte l'architecture du bâtiment existant.

En cas de reconstruction suite à un sinistre éventuel : le gabarit actuel ne peut être dépassé.

5.4.4 GARAGES ET PARKING

Ni la construction de garages, ni l'aménagement de parking ne sont requis.

5.4.5 ACCÈS

Pour C1: maintien et utilisation exclusive des deux accès carrossables existants (cf. schéma des affectations).

Pour zone C2: sans objet (construction à front de voirie).

5.4.6 ENVIRONNEMENT

Les plantations de l'espace vert entourant ces équipements doivent être protégées et de nouvelles plantations devront être réalisées en cas de disparition (mort naturelle, maladie, déracinement) des espèces existantes.

Le revêtement nécessaire pour le bon fonctionnement de l'école sera autorisé pour autant qu'il soit perméable.

5.4.7 REMARQUE

TOUS LES ACTES ET TRAVAUX AYANT TRAIT À LA MODIFICATION DE L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES F1 ET F2 SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE.

5.5 ZONE D1 : MANÈGE DE L'HEILIGENBORRE (ÎLOT 2).

5.5.1 AFFECTATIONS

Equipements d'intérêt collectif et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.3.) et RECA (conformément à la prescription 2.1.6).

5.5.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

L'objectif premier est de favoriser la rénovation des bâtiments existants et le maintien du manège. C'est la raison pour laquelle, le schéma des affectations reprend les gabarits et la fonction existants aujourd'hui sur cette parcelle.

En outre, la vue caractéristique vers les bâtiments existants de l'intérieur d'îlot doit être préservée à partir du Heiligenborre, c'est pourquoi le schéma des affectations limite la zone de construction à front de rue. Dans cette zone une nouvelle construction peut être réalisée à l'avant de la piste couverte.

5.5.3 IMPLANTATION ET GABARIT

Les limitations suivantes s'appliquent à la nouvelle construction:

Front de bâtisse / implantation:	Front de bâtisse libre.
Profondeur:	La profondeur du bâtiment est limitée à 11,00m maximum.
Hauteur:	Rez+2 étage+toitures. Toutefois, la hauteur sous corniche des façades avant ne peut dépasser 9,00m.
Type de toiture:	La toiture est libre, mais quand il s'agit d'une toiture plate inaccessible, elle doit être végétale (cf.glossaire).

5.5.4 REMARQUE

LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS À LA REALISATION DE LA NOUVELLE CONSTRUCTION SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE.

5.6 ZONE D2: CONSTRUCTIONS PRÉVUES LE LONG DE L'AVENUE DE LA FORESTERIE ENTRE HEILIGENBORRE ET KATTENBERG (ÎLOT 2)

5.6.1 AFFECTATIONS

Dans cette zone il s'agit d'une affectation mixte: logements, bureaux, équipements d'intérêt collectif et/ou commerce et restaurants/café compatible avec le voisinage (prescription 2.1.7.).

Cette affectation mixte est seulement autorisée au rez-de-chaussée. Dans ce cas les étages seront obligatoirement affectés au logement.

Une affectation de logements pour le bâtiment entier à tous les étages est autorisée.

5.6.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Le long de l'avenue de la Foresterie, il s'agit de la réalisation de constructions de 2 niveaux pouvant accueillir diverses fonctions qui s'accommodent des nuisances provoquées par le trafic automobile de l'avenue. Le principe de base de la réalisation de cette zone est la construction obligatoire d'au moins 4 volumes distincts avec un recul latéral minimal de 6m entre les différents volumes. Les constructions se présenteront sous la forme d'immeubles isolés, non reliés entre eux par des constructions au rez-de-chaussée et à l'étage. Les sous-sols des bâtiments consécutifs peuvent être connectés pour l'aménagement de parkings souterrains.

Afin de préserver la quiétude de l'intérieur de l'îlot, seules des terrasses et accès aux jardins liées à l'affectation logement peuvent être installées en façade arrière. Les terrasses liées aux restaurants et/ou cafés au rez-de-chaussée ne peuvent se situer qu'au niveau du front de bâtisse de ces volumes. Compte tenu de la déclivité du terrain vers l'intérieur de l'îlot, les parties de façades situées sous le niveau de l'avenue de la Foresterie doivent être végétalisées ou couvertes de plantes grimpantes.

5.6.3 IMPLANTATION ET GABARIT

Les limitations suivantes s'appliquent aux nouvelles constructions:

Front de bâtisse / implantation:	Front de bâtisse obligatoire mais discontinu sur le nouvel alignement pour toutes les constructions.
Profondeur:	La profondeur du bâti est libre dans les limites de la zone. Les bâtiments principaux auront une profondeur maximale de 11 mètres.
Bâtiments annexes:	Annexes accolées autorisées en sous-sol sur jardins jusqu'à une

Hauteur:	profondeur de 15 mètres 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.
Façades :	Rez+1 étage + toiture plate. La hauteur sous corniche des façades avant ne peut pas dépasser 7,00m. Une hauteur minimale sous corniche de 6,00m est obligatoire.
	Les baies et les menuiseries des baies peuvent présenter des proportions et des divisions différentes de la trame urbaine commune.

5.6.4 GARAGES ET PARKING

Des garages peuvent être autorisés dans le volume des constructions de plain-pied avec le terrain naturel ou en souterrain. L'accès au parking souterrain sera aménagé en façade latérale. Aucun accès direct en façade avant ou arrière dans les bâtiments principaux n'est autorisé. L'éclairage naturel peut être réalisé dans les garages et parkings par des ouvertures dans les façades latérales ou arrières. Dans les façades arrières les ouvertures ne peuvent être réalisées qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,80m, mesurée du sol du garage ou parking jusqu' au bord inférieur de l'ouverture.

5.6.5 ACCES

Accès directs depuis l'avenue de la Foresterie pour l'ensemble des constructions.

5.6.6 ENVIRONNEMENT

Des massifs arborés doivent être plantés à la périphérie du terrain concerné par l'aménagement décrit ci-dessus, pour l'agrément de l'intérieur d'îlot.

5.6.7 REMARQUE

LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS À LA RÉALISATION DE CES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITE.

5.7 ZONE D3 : CONSTRUCTIONS PRÉVUES LE LONG DE LA CHAUSSÉE DE LA HULPE (ÎLOT 1)

5.7.1 AFFECTATIONS

Dans cette zone il s'agit d'une affectation mixte: logements, bureaux, équipements d'intérêt collectif et/ou commerce compatible avec le voisinage (prescription 2.1.7.).

5.7.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Le but est de donner des possibilités d'extension aux activités commerciales existantes et de cadrer les possibilités de développement de cette zone au cas où ces activités commerciales ne seraient plus exploitables dans leur forme existante. Une attention particulière est portée à l'implantation et au gabarit des nouvelles constructions et extensions pour éviter que les logements situés sur l'autre face de la chaussée de la Hulpe ne perdent trop d'éclairage naturel (à cause du relief, la principale source d'éclairage naturel de ces logements se trouve côté rue).

5.7.3 IMPLANTATION ET GABARIT

Le nouveau volume doit s'accoler aux bâtiments existants de la chaussée de La Hulpe en laissant un recul latéral de 12m minimum par rapport au bâtiment d'angle de la chaussée de La Hulpe et l'avenue de la Foresterie.

Front de bâtisse / implantation:	Front de bâtisse obligatoire mais discontinu sur le nouvel alignement pour toutes les constructions, en tenant en compte la zone de recul.
Profondeur:	La profondeur du bâti est libre dans les limites de la zone. Les bâtiments principaux auront une profondeur maximale de 20 mètres.
Bâtiments annexes:	Annexes accolées autorisées au rez-de-chaussée jusqu'à une profondeur de 30 mètres.
Hauteur:	Rez+2 étages + toiture plate, dont l'étage supérieur sera 2,50m en recul par rapport au front de bâtisse..
Façades:	Des éléments en saillie ou en creux peuvent être utilisés dans la composition des façades latérales et principales donnant sur l'avenue de la Foresterie. Le bois peut être utilisé pour les façades latérales et principales des volumes à construire donnant sur l'avenue de la Foresterie. Les baies et les menuiseries des baies peuvent présenter des proportions et des divisions différentes de la trame urbaine commune pour les façades latérales et principales des volumes à construire donnant sur l'avenue de la Foresterie.

5.7.4 GARAGES ET PARKING

Le recul latéral de minimum 12 mètres de largeur à côté de la construction peut être aménagée comme parking. Des garages peuvent être autorisés dans le volume des constructions de plain-pied avec le terrain naturel ou en souterrain. L'accès au parking souterrain sera aménagé en façade latérale dans le recul latéral.

5.7.5 ACCES

Accès directs depuis l'avenue de la Foresterie et depuis la chaussée de La Hulpe sont autorisés.

5.7.6 ENVIRONNEMENT

Des plantations devront compléter l'aménagement autour de toute construction. Des plantations adéquates devront encadrer le parking dans le recul latéral. Pour le recul latéral le respect des prescriptions générales en ce qui concerne les cours et jardins (2.2.1.) est exigé.

5.7.7 REMARQUE

LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS À LA RÉALISATION DE CES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITE.

COLOFON

maître d'ouvrage: Commune de Watermael-Boitsfort
auteur du projet: Antea Group n.v.
contract manager: Jan Parys
Responsable: Roland Vanmuysen, architecte-urbaniste
Collaborateurs: Miguel Vanleene