

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

ETANGS DE BOITSFORT

BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG

ZONE 2 : SEKTOR

VIJVERS VAN BOSVOORDE

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 VORLOPIG 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 58

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, INCOMMUNES | 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 Horeca | p. 20 |
| 2.1.7. | Zones de logements et/ou équipements d'intérêt collectif | p. 20 |
| 2.1.8. | Zones mixtes : logements - bureaux - équipements d'intérêt collectif et/ou artisanat | p. 20 |
| 2.1.9. | Zones d'annexes aux zones mixtes visées en 2.1.8. | p. 20 |

| | | |
|--------|---------------------------------------|-------|
| 2.2. | ZONES NON AEDIFICANDI | p. 21 |
| 2.2.0. | Généralités | p. 21 |
| 2.2.1. | Zones de cours et jardins | p. 21 |
| 2.2.2. | Zones de cours et jardins et Horeca | p. 21 |
| 2.2.3. | Zones de recul | p. 22 |
| 2.2.4. | Zonnes de culture et de petit élevage | p. 22 |
| 2.2.5. | Zones de parc | p. 22 |
| 2.2.6. | Zones de sport de plein air | p. 23 |
| 2.2.7. | Zones naturelles | p. 23 |
| 2.2.8. | Zones de protection esthétique | p. 24 |
| 2.2.9. | Zones d'étangs | p. 24 |
| 2.3. | ZONES DE VOIRIE | p. 26 |
| 2.4. | ZONES DE CHEMIN DE FER | p. 26 |
| 2.5. | AMENAGEMENTS PONCTUELS | p. 27 |
| 2.5.1. | Accès aux chemins piétons | p. 27 |
| 2.5.2. | Accès carrossables | p. 27 |
| 2.5.3. | Voies d'accès aux intérieurs d'flots | p. 27 |
| 2.5.4. | Emplacements de parcage à l'air libre | p. 27 |
| 2.5.5. | Murs de clôtures et de soutènement | p. 28 |
| 2.5.6. | Ponts - tunnels | p. 28 |
| 2.5.7. | Bâtiments à conserver et à restaurer | p. 28 |

| | | |
|--------|--|-------|
| 3. | IMPLANTATION, VOLUME ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS | p. 29 |
| 3.1. | <u>CONSTRUCTIONS SITUEES DANS DES FRONTS CONTINUS</u> | p. 29 |
| 3.1.1. | Bâtiments principaux | |
| | a. Largeur à rue des constructions | p. 29 |
| | b. Profondeur | p. 30 |
| | c. Hauteur | p. 30 |
| | d. Types de toitures | p. 30 |
| | e. Gabarit | p. 31 |
| 3.1.2. | Bâtiments annexes | |
| | a. Constructions annexes accolées aux bâtiments principaux | p. 32 |
| | b. Constructions annexes accolées latéralement ou non accolées aux bâtiments principaux | p. 32 |
| | c. Bâtiments annexes destinés à la petite industrie et à l'artisanat | p. 32 |
| 3.1.3. | Garages et parkings couverts | p. 33 |
| 3.2. | <u>CONSTRUCTIONS DEFINIES PAR DES "PERIMETRES CONSTRUCTIBLES"</u> | p. 34 |
| 3.2.1. | Bâtiments principaux | |
| | a. Largeur, profondeur, type de toiture | p. 34 |
| | b. Hauteur | p. 34 |
| | c. Gabarit | p. 35 |
| | d. Mitoyenneté à l'intérieur d'un même volume constructible | p. 36 |
| 3.2.2. | Bâtiments annexes | |
| | a. Annexes comprises dans le volume constructible | p. 36 |
| | b. Annexes aux zones mixtes visées au 2.1.8. | p. 36 |
| 3.2.3. | Garages et parkings couverts | p. 37 |
| 3.3. | <u>CONSTRUCTIONS EN ZONES DE VARIATION DE MASSE</u> | p. 38 |
| 3.3.1. | Implantation | p. 38 |
| 3.3.2. | Largeur, profondeur, types de toitures | p. 38 |
| 3.3.3. | Hauteur | p. 39 |
| 3.3.4. | Garages et parkings couverts | p. 39 |
| 3.4. | <u>TRAVAUX DE TRANSFORMATION</u> | p. 40 |

| | | |
|------|--|-------|
| 4. | ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES | p. 41 |
| 4.1. | ASPECT DES FACADES | p. 41 |
| | a. Pour les constructions du type "front continu" (zones A3 et N3) | p. 41 |
| | b. Pour les constructions définies par des "périmètres constructibles" et en zones de variation de masse | p. 42 |
| 4.2. | MATERIAUX | p. 43 |
| | a. Pour les constructions du type "front continu" (zones A3 et N3) | p. 43 |
| | b. Pour les constructions définies par des "périmètres constructibles" et en zones de variation de masse | p. 44 |
| 4.3. | CLOTURES | p. 45 |
| 5. | PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE OU GROUPE DE ZONES CONSTRUCTIBLES | p. 47 |

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 42 ha est constitué principalement par de grandes propriétés boisées occupant les versants de la vallée occupée par les étangs de Boitsfort.
- . Il est délimité au nord par le périmètre extérieur de la gare de Boitsfort, par l'avenue Delleur, l'avenue Alfred Solvay et la chaussée de La Hulpe, à l'est par l'avenue de la Foresterie, au sud-est et au sud par l'avenue Van Kerm jusqu'au pont des Chats et à l'ouest par la ligne de chemin de fer Bruxelles-Namur.
- . Au Plan de Secteur de l'agglomération bruxelloise, l'ensemble de la zone couverte par le plan est repris en trois grandes zones :
 - des zones d'espaces verts et de plans d'eau qui englobent le parc régional Tournay-Solvay, les terrains de la Donation Royale, les Etangs et plus du tiers de l'Ecole Internationale (en fait tout le versant sud-est et boisé de la vallée de la Woluwe), soit environ : 22 ha.
 - une zone d'habitation qui reprend les îlots délimités par la drève des Silex, le parc Tournay-Solvay, la gare de Boitsfort, les avenues Delleur et A. Solvay, soit environ : 11 ha.
 - une zone de réserve englobant les bâtiments de l'International School of Brussels (à l'exception de l'église anglicane et du château Bisschofsheim) et qui s'étend jusqu'à l'avenue Van Kerm, soit environ : 9 ha.De plus la zone est couverte par une zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique visant à sauvegarder la valeur paysagère de ce site.
- . Les constructions y sont principalement des villas disséminées dans les parcs privés (Donation Royale, Ecole Internationale, et les propriétés situées le long de la drève des Silex) et publics (Parc régional Tournay-Solvay).
Le long des avenues Delleur et Solvay, des villas dont certaines sont jumelées, sont implantées dans des parcelles plus petites situées entre ces voiries et la chaussée de La Hulpe.

Il existe en outre de petits fronts bâtis en ordre continu, chaussée de La Hulpe et drève des Silex dont la typologie est proche de celle des quartiers voisins (Coin du Balai et Middelbourg) et un ensemble de bâtiments plus importants qui abritent les locaux d'un équipement scolaire (The International School of Brussels).

- . Les avenues Delleur, A. Solvay et de la Foresterie formant les limites nord et nord-est du plan sont des axes à circulation importante. Par contre la drève des Silex, l'avenue des Deux Montagnes ne sont utilisées que par les riverains ou par les promeneurs pour accéder à la forêt de Soignes.

LE PROJET URBANISTIQUE.

- . L'option principale est la protection de toutes les caractéristiques de ce paysage typique de Boitsfort (végétation, plans d'eau, relief, bâtiments cachés dans la verdure).
- . Dans cet esprit, l'extension et la reconstruction éventuelles des bâtiments existants sont limitées et les rares constructions neuves seront implantées dans les parties les moins boisées.
- . La levée de la zone de réserve et la réaffectation précise du sol trouve sa justification dans le souci d'offrir à un équipement scolaire important (l'International School of Brussels : plus de 1.000 élèves) la possibilité de se développer dans les limites compatibles avec l'objectif général de protection du paysage. C'est la raison pour laquelle une grande partie de cette zone est maintenue en zone de parc.

1. Les grands espaces verts et les étangs.

(le parc Tournay-Solvay, la Donation Royale, l'International School of Brussels).

Le plan prévoit leur maintien en les situant en zones non aedificandi : zones naturelles (qui visent à régénérer le milieu naturel dans le respect de son identité écologique), zones de parc et zones d'étangs.

Le parc Tournay-Solvay, devenu parc régional et ouvert au public depuis 1981, ainsi que le grand étang de Boitsfort sont inclus dans une zone de protection esthétique qui garantit le maintien des qualités paysagères de ces espaces.

Les constructions qui y sont autorisées sont destinées aux équipements d'intérêt collectif et/ou au logement et correspondent pour la plupart aux bâtiments existants.

Le plan confirme donc en cela le souci des auteurs du Plan de Secteur de protéger le site.

2. Les zones de bâtisse.

- . Le plan confirme les constructions existantes et permet leur transformation et leur reconstruction éventuelle dans les gabarits moyens existants aujourd'hui. Seules quelques constructions nouvelles pourront être autorisées dans des gabarits faibles pour permettre d'une part une densification légère de certaines propriétés (gage de leur entretien) et d'autre part l'adaptation et l'extension des constructions de l'International School of Brussels.

. Graphiquement, trois types d'aménagement sont prévus au plan.

a. Les constructions en ordre continu qui constituent de petits fronts bâtis (chaussée de La Hulpe et drève des Silex : zones A3 et N3 sur le plan de destination). Dans ces zones, l'implantation, la profondeur, la hauteur des constructions sont arrêtées de manière précise sur le plan et dans les prescriptions littérales. Cela traduit la volonté de maintenir leurs caractéristiques tant en ce qui concerne les gabarits qu'en ce qui concerne leur aspect et les matériaux utilisés.

Les fonctions existantes (y compris les commerces et les ateliers en intérieur d'îlots, chaussée de La Hulpe) sont confirmées.

b. Les constructions définies par des périmètres constructibles.

Pour les constructions existantes du type villa, le plan prévoit des périmètres dans lesquels les extensions éventuelles ou les reconstructions devront s'inscrire.

Cependant une plus grande liberté est laissée au constructeur en ce qui concerne les toitures, les matériaux et même l'aspect des constructions. C'est la raison pour laquelle une procédure d'enquête publique communale est prévue pour toute transformation ou reconstruction.

Le plan prévoit à certains endroits en plus du logement, d'autres affectations :

- pour l'alignement de villas situées le long de l'avenue Delleur et dans le haut de l'avenue Solvay.

Ces constructions sont situées le long d'un axe à grande circulation, source importante de bruit. C'est la raison pour laquelle une affectation mixte y sera autorisée logements-bureaux-équipements d'intérêt collectif et/ou artisanat compatibles avec le voisinage.

Afin de garantir cette compatibilité des équipements et de l'artisanat avec le logement proche, ces affectations seront soumises à une enquête publique spécifique et à l'avis de la Commission de concertation.

De plus une zone d'annexes permettant l'extension de ces différentes fonctions tout en respectant le talus qui domine la chaussée de La Hulpe est autorisée en sous-sol et/ou au rez-de-chaussée à condition de s'intégrer aux constructions principales.

- Drève des Silex, face à l'étang, outre l'usage actuel d'habitation, une affectation hôtel-restaurant-café est autorisée afin de laisser la possibilité de recréer, en bordure de l'étang de Boitsfort, l'équivalent de ce qui existait autrefois, à l'entrée de la chaussée de La Hulpe.
- Enfin pour les immeubles situés dans le parc Tournay-Solvay et la propriété de la Donation Royale et pour certains bâtiments de l'Ecole Internationale, une destination d'équipements d'intérêt collectif et/ou de logements est prévue.

c. Les constructions en zone de variation de masse.

Afin d'offrir une certaine souplesse au maître de l'ouvrage en matière d'implantation et de gabarit, des zones de variation de masse sont prévues au plan.

Ces zones concernent :

- soit des villas existantes qui pourraient être éventuellement reconstruites et/ou agrandies dans les limites définies sur le plan (zones F3 et I3 du plan de destination)
- soit des immeubles neufs à construire dans le respect du site tout en ne figeant pas leur implantation de manière définitive (zones C3, D3 et G3 du plan de destination)
- soit l'ensemble des grands bâtiments scolaires de l'Ecole Internationale qui devraient pouvoir être reconstruits et être éventuellement agrandis dans les limites de la zone définie sur le plan.

Ces zones de variation de masse sont accompagnées :

- d'impositions techniques correspondant au minimum de ce que le plan particulier doit légalement contenir en matière d'implantation et de volume (rapport plancher/sol maximum, taux d'emprise maximum, hauteur maximum) ;
- d'un programme général d'aménagement présenté au titre 5 des présentes prescriptions.

Afin de garantir la cohérence de l'aménagement de chaque zone (architecture, aspect, matériaux utilisés) et la cohérence des zones, les unes par rapport aux autres lorsqu'elles sont proches l'une de l'autre, les permis de lotir et les permis de bâtir hors lotissement sont soumis à des mesures particulières de publicité (enquête publique communale).

Enfin, le souci de protéger le patrimoine architectural de la zone se traduit par l'obligation de conserver et de restaurer les façades ou des éléments de certains immeubles.

Il s'agit du château Bischoffsheim, de la ferme ancienne sise 7 drève des Silex et du cloître roman intégré dans la villa sise 211 chaussée de La Hulpe (dont le plan impose le maintien sur le site).

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.

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.

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 D'EMPRISE DES BATIMENTS EN ZONE DE VARIATION DE MASSE : limite extrême dans laquelle doivent s'inscrire les bâtiments.

LIMITE EXTREME DES ANNEXES : limite maximale des constructions annexes au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin, que ces constructions 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.

RAPPORT PLANCHER/SOL (P/S) (symbole β) : c'est le rapport plancher/sol permis dans les zones de variation de masse.

Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit :

Indice P : 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.

Indice S : c'est la superficie de chaque zone de variation de masse définie au plan. Cette superficie inclut donc les voies d'accès à l'intérieur des zones de variation de masse (et non indiquées au plan).

TAUX D'EMPRISE AU SOL (T.E.) (symbole λ) : indique le rapport E/S permis dans les zones de variation de masse.

Les indices E et S sont respectivement calculés comme suit :

Indice E : c'est la totalité des superficies qu'occupent au sol les constructions.

Indices S : voir plus haut.

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

1 G E N E R A L I T E S

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 recue.

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'égoût 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 DISPOSITIFS

1.7.0. 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 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 faîte;
- 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 (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.

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 (2.1.7.)

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 SERVICES (2.1.5.)

DISPOSITIFS PERPENDICULAIRES

a . Un ou plusieurs DISPOSITIFS PLACES PERPENDICULAIREMENT à la façade 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 façade 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 bâti de la chaussée de La Hulpe qui constitue le prolongement du centre commercial de Boitsfort (zone N3 du plan de destination), 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 faïte.
- d . Cas particuliers :
- . lorsqu'il existe plusieurs commerces par immeuble, il faut considérer la fraction de façade 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 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 façade est autorisé. Il doit répondre aux conditions émises en 1.7.2.1.

1.7.3.4. DANS LES ZONES HORECA (2.1.6.) ET LES ZONES MIXTES (2.1.8.)

Pour chaque immeuble il ne sera autorisé que deux dispositifs (enseignes) 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 zones de chemin de fer ;
- 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 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, annexés ou non aux bâtiments principaux, peuvent être construits 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,...).

Cependant, outre les fonctions décrites plus haut, les constructions comprises dans les zones A2, B2, C2, D2, E2 du plan de destination peuvent accueillir les locaux destinés à la gestion technique et/ou administrative des espaces verts ainsi qu'une activité de type café-restaurant, complémentaire à l'utilisation publique du parc Tournay-Solvay.

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 îlots 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 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.

2.1.7. 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.

2.1.8. 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 équipement d'intérêt collectif et artisanat 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 pas autorisées dans ces zones.

2.1.9. ZONES D'ANNEXES AUX ZONES MIXTES VISEES EN 2.1.8.

Dans ces zones, des volumes supplémentaires accolés ou non aux bâtiments principaux peuvent être réalisés en sous-sol et/ou au rez-de-chaussée (ou rez-de-jardin). Ces zones peuvent accueillir les fonctions prévues en 2.1.8.

2.2. ZONES NON AEDIFICANDI

2.2.0. GENERALITES

Afin de protéger au maximum l'aspect d'ensemble du territoire couvert par le présent plan particulier (transition entre la forêt et le milieu urbanisé, constituée principalement d'essences à feuilles caduques), la plantation de conifères sera limitée au maximum dans toutes les zones non aedificandi (zones 2.2.1. à 2.2.8.). Plus particulièrement, les conifères ne constitueront pas la majorité des essences plantées et leur plantation n'est autorisée que pour autant qu'ils ne constituent que le complément des écrans végétaux réalisés avec des essences à feuilles caduques.

2.2.1. ZONES DE COURS ET JARDINS

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 éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes.

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.

2.2.2. ZONES DE COURS ET JARDINS ET HORECA

Ces zones forment la zone de cours et jardins attenant aux immeubles d'hôtel, de restaurant et café. Ces zones peuvent être aménagées jusqu'à concurrence de 150 m² par immeuble en terrasses ouvertes, couvertes ou non, tonnelles, petits pavillons de maximum 20 m² plancher. Les matériaux utilisés sont principalement le bois, les vitrages clairs.

Cependant des plantations (plantes grimpantes, arbustes,...) doivent rendre à ces zones un caractère végétal.

L'aménagement de ces zones est soumis à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

2.2.3. ZONES DE REcul

- 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.
- Dans la zone de recul située devant les immeubles numérotés A4 à I4, pour lesquels une destination mixte (logements-bureaux-équipements d'intérêt collectif et/ou artisanat compatibles avec l'environnement) est prévue, quelle que soit l'affectation régulièrement autorisée, la réalisation de parkings à l'air libre n'est autorisée qu'à concurrence de cinq emplacements maximum par parcelles, pour autant qu'ils ne compromettent pas le bon aménagement.
Ces parkings à l'air libre doivent être largement dissimulés par des plantations adéquates.
En outre il n'est autorisé qu'un seul accès-sortie par immeuble.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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...
Outre les constructions prévues au plan, de petits espaces de jeux et de sport de plein air (terrain de tennis, piscine,...) ainsi que des petites constructions dans la mesure où elles sont complémentaires à ces équipements peuvent être autorisés moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, ces constructions sont limitées à 40 m² maximum d'emprise au sol chacune et sont d'un seul niveau (hauteur maximum sous faite 4 mètres).

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 (ni constituées d'étendues d'eau) ne peuvent constituer plus de 10 % de la superficie totale de la zone.

2.2.6. ZONES DE SPORT DE PLEIN AIR

Ces zones sont affectées principalement à l'implantation d'activités sportives de plein air dans un cadre de plantations aménagées.

Les terrains de sports peuvent être munis d'un revêtement approprié et le relief du sol peut être modifié.

Seules les constructions qui constituent l'accessoire indispensable des activités sportives de plein air peuvent y être autorisées (cfr. vestiaires, buvettes,...).

Ces constructions ne pourront avoir plus de 150 m² plancher de surface au sol, leur hauteur sous corniche ne sera en aucun cas supérieure à 4 mètres et elles doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

Pour toute la zone de sport de plein air, il n'est autorisé qu'un total maximum de 400 m² plancher de surfaces bâties au sol.

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.

2.2.7. ZONES NATURELLES

L'aménagement de ces zones doit veiller au maximum au maintien, à l'entretien et à la régénération du milieu naturel dans le respect de son identité écologique.

Dans ce but :

- tous les arbres et arbustes existants doivent recevoir les soins nécessaires à leur maintien en bonne santé;
- les jeunes pousses issues de semis naturels ou de rejets qui apparaissent et se développent spontanément doivent être maintenues;
- le relief du sol ne peut subir de modification;

- y est toutefois permis, moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins, l'aménagement de sentiers en vue d'y permettre le passage public aux conditions suivantes :

- 1° l'emprise de ces sentiers ne pourra excéder 5 % de la superficie de la zone;
- 2° le revêtement de ces sentiers devra être perméable;
- 3° des panneaux doivent être placés aux accès, bien en évidence, informant le public que le sentier en question traverse une zone naturelle, donc fragile et ne supportant pas une récréation intensive ; le priant de ne pas quitter le sentier et interdisant l'accès des motos ou vélomoteurs. Toutes ces mesures sont prises afin de protéger la faune et la flore.

2.2.8. ZONES DE PROTECTION ESTHETIQUE

Ces zones présentent des caractéristiques paysagères remarquables. Il convient donc de maintenir, dans toute la mesure du possible, en bon état les éléments constitutifs de ces zones (relief, végétaux, plans d'eau, constructions).

Ainsi :

- les végétaux (arbres et arbustes) existants ne peuvent être remplacés qu'en cas de nécessité absolue et aux conditions suivantes :
 - les nouvelles plantes seront de même espèce et variété que celles remplacées;
 - elles seront plantées le plus près possible des plantes détruites;
- le relief du sol ne peut pas subir de modification;
- le tracé et le profil des sentiers ne peuvent être modifiés. Seuls les travaux visant à leur entretien et à leur réfection y sont autorisés.

LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A LA TRANSFORMATION EXTERIEURE DES BATIMENTS EXISTANTS OU A LEUR RECONSTRUCTION EVENTUELLE 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.

2.2.9. ZONES D'ETANGS

- . Ces zones représentent des étendues d'eau existantes.
- . Les zones d'étangs font partie intégrante, soit des zones de parc, soit des zones naturelles et les prescriptions concernant leur aménagement, leur entretien et le type d'activités humaines autorisées sont similaires à celles définies précédemment pour ces zones.

. Moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins :

- a) dans les zones de parcs :
 - . ces plans d'eau sont destinés principalement à la récréation (pêche, canotage, etc...)
 - . y sont autorisés tous travaux en vue de modifier les berges pour autant que la superficie totale du plan d'eau soit équivalente, après transformation, à sa situation actuelle, telle que dessinée sur le plan.

- b) dans les zones naturelles et les zones de protection esthétique, seuls les travaux ayant pour objet la réparation ou la consolidation des berges existantes peuvent être autorisés.

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.

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 devers 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.

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.

2.4. ZONES DE CHEMIN DE FER

Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer : notamment voies, quais, accès aux quais. Les déblais et remblais bordant les voies doivent être plantés dans toute la mesure du possible et ce, sans porter préjudice à la sécurité. Les murs de soutènement et les murs anti-bruit éventuels seront couverts de plantations.

Des emplacements de parcage à l'air libre peuvent éventuellement y être autorisés moyennant un plan d'aménagement d'ensemble.

2.5. AMENAGEMENTS PONCTUELS

2.5.1. ACCES AUX CHEMINS PIETONS

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

2.5.2. 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.

2.5.3. VOIRIES D'ACCES AUX INTERIEURS D'ILOTS

L'indication au plan des voies d'accès aux intérieurs d'îlots définit les limites approximatives à l'intérieur desquelles la réalisation de voiries privées permettant l'accès aux bâtiments est autorisée.

Les arbres et arbustes situés à l'intérieur des limites de ces voies doivent être maintenus dans toute la mesure du possible.

Le tracé de ces voies doit être dressé en fonction des vues depuis les voiries publiques de manière à atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions.

Leur largeur ne peut dépasser 5,00 mètres et aucun revêtement asphaltique ne peut y être posé. Cependant dans l'îlot 1, les accès aux équipements scolaires, en raison de la destination des bâtiments et du nombre élevé de véhicules appelés à utiliser ces voies d'accès, peuvent avoir une largeur supérieure à 5 mètres et peuvent être pourvus d'un revêtement asphaltique.

Seules les voies d'accès reprises au plan de destination sont autorisées.

2.5.4. 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.

2.5.5. MURS DE CLOTURE OU DE SOUTÈNEMENT

L'indication au plan de ces murs les inscrit en tant qu'éléments particuliers à l'aménagement des diverses zones.

Ces murs doivent être entretenus, reconstruits ou érigés en fonction de l'environnement immédiat.

2.5.6. PONTS, TUNNELS

L'indication au plan de ces ouvrages d'art les inscrit en tant qu'éléments indispensables de l'aménagement.

Les ouvrages existants lors de la mise en vigueur du présent plan doivent être maintenus.

2.5.7. 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.

3. IMPLANTATION, VOLUME
ET CARACTERISTIQUES
DES CONSTRUCTIONS

Les présentes prescriptions sont complétées par les prescriptions particulières par zone ou groupe de zones constructibles énoncées sous forme de tableaux du titre 5.

3.1. CONSTRUCTIONS SITUÉES DANS
DES FRONTS CONTINUS

Ces prescriptions concernent les zones A3 et N3 du plan de destination.

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

| | |
|---|-----------------|
| profondeur minimum-maximum | exemple |
| hauteur minimum-maximum du bâtiment principal | <u>11m.2.V.</u> |
| 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 7,00 mètres.

2° Cependant, afin de tenir compte de situations existantes antérieures à la mise en vigueur du présent plan particulier, il est permis de :

- 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 que l'habitabilité soit assurée et qu'il n'y ait pas de recul latéral, auquel cas la reconstruction doit se faire en respectant la condition émise au 1°;
- reconstruire un immeuble à la place d'un immeuble existant à démolir dont la largeur de la façade à rue est supérieure à 7,00 mètres pour autant qu'il n'y ait pas moyen de réaliser deux immeubles de largeur minimum imposée.

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 maximum autorisée du bâtiment principal est indiquée au plan en nombre de mètres.

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 façade 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 façade</u> <u>sous corniche</u> |
|--|--|
| 2 = Rez + 1 étage | 8 m |
| 3 = Rez + 2 étages | 10 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, des toitures à la mansard (symbole W) sont prévues.

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

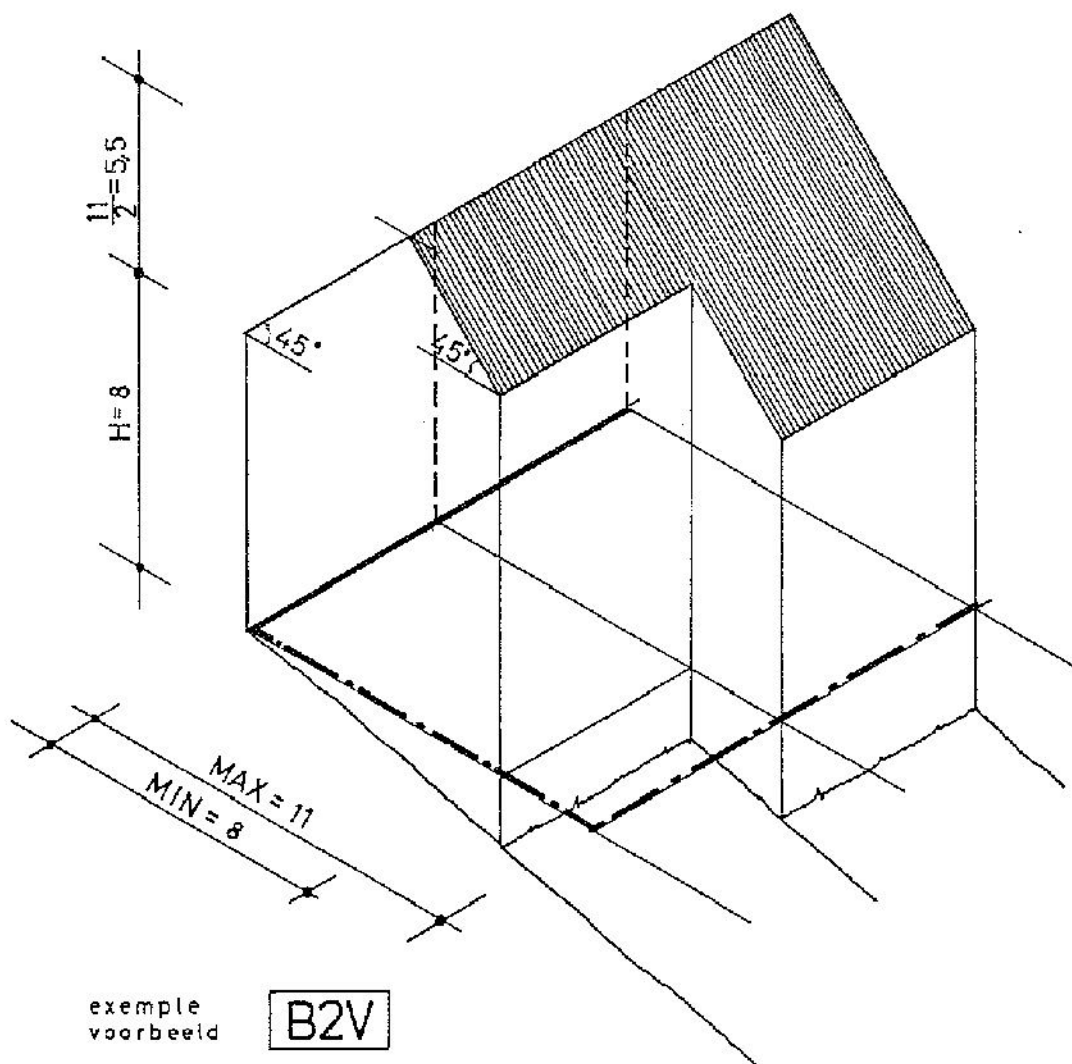
3° Les volumes sous toiture sont habitables.
Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés pour le bon éclairage des locaux aménagés en toiture sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
En façade arrière, des terrasses intégrées dans le volume sous toiture sont autorisées 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 sera les 60 % du volume du gabarit maximum.



3.1.2. BATIMENTS ANNEXES

a. CONSTRUCTIONS SUPPLEMENTAIRES (ANNEXES) ACCOLEES A L'ARRIERE DU BATIMENT PRINCIPAL :

Elles sont destinées à améliorer le confort des logements existants.

1° Au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin :

pour autant qu'il ne soit pas porté atteinte au bon aménagement des lieux, les annexes sont autorisées aux conditions suivantes :

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 ou 15 mètres (selon que la profondeur maximum du bâtiment principal autorisée est de 11 ou de 12 mètres) du milieu de celui-ci, à l'avant par les limites extrêmes du bâtiment principal et latéralement par les limites mitoyennes.

2° Au niveau du premier étage :

pour autant que la facade arrière soit située à 1 mètre en retrait au moins de la profondeur maximum autorisée du bâtiment principal, il peut être autorisé 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 arrière si celle-ci dépasse 5 mètres.

3° Toitures :

. Les annexes au rez-de-chaussée ou au rez-de-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 AUX BATIMENTS PRINCIPAUX ACCOLEES LATERALEMENT (OU INDEPENDANTES) (surchargées d'un indice (G)) :

Elles 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.

Le type de toiture est déterminé sur le plan.

c. BATIMENTS ANNEXES DESTINES A LA PETITE INDUSTRIE ET A L'ARTISANAT :

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

- . La réalisation de garages au rez-de-chaussée de l'habitation n'est autorisée que pour autant que la largeur de la façade à rue soit égale ou supérieure à 6,50 mètres.
- . Des garages peuvent être autorisés ponctuellement dans les annexes surchargées d'un indice G.
- . En outre, la réalisation de garages groupés souterrains avec accès unique par groupe de garages peut être autorisée pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

3.2. CONSTRUCTIONS DEFINIES
PAR DES PERIMETRES
CONSTRUCTIBLES

Ces prescriptions concernent toutes les zones de l'îlot 1, à l'exception de la zone B1, des îlots 2a et 2b, de l'îlot 3, à l'exception des zones A3, C3, D3, F3, G3, I3 et N3, et de l'îlot 4.

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 ET LE CAS ECHEANT (voir prescriptions du titre 5) A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

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

profondeur minimum-maximum exemple
hauteur minimum-maximum du bâtiment principal 15m.2.V.
type de toiture

3.2.1. BATIMENTS PRINCIPAUX

- a. Largeur, profondeur, type de toiture
 . La plus grande liberté est laissée au maître de l'ouvrage, pour autant que le volume soit entièrement compris dans le volume autorisé par les prescriptions ci-après.
 . Toutefois, ponctuellement, le type de toiture peut être imposé sur le plan de destination.
- b. Hauteur
 La hauteur maximum sous corniche de la façade 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> <u>(toiture exceptée)</u> | <u>Hauteur maximum de façade</u> <u>sous corniche</u> |
|---|--|
| 2 = Rez + 1 étage | 8 m |
| 3 = Rez + 2 étages | 10 m |

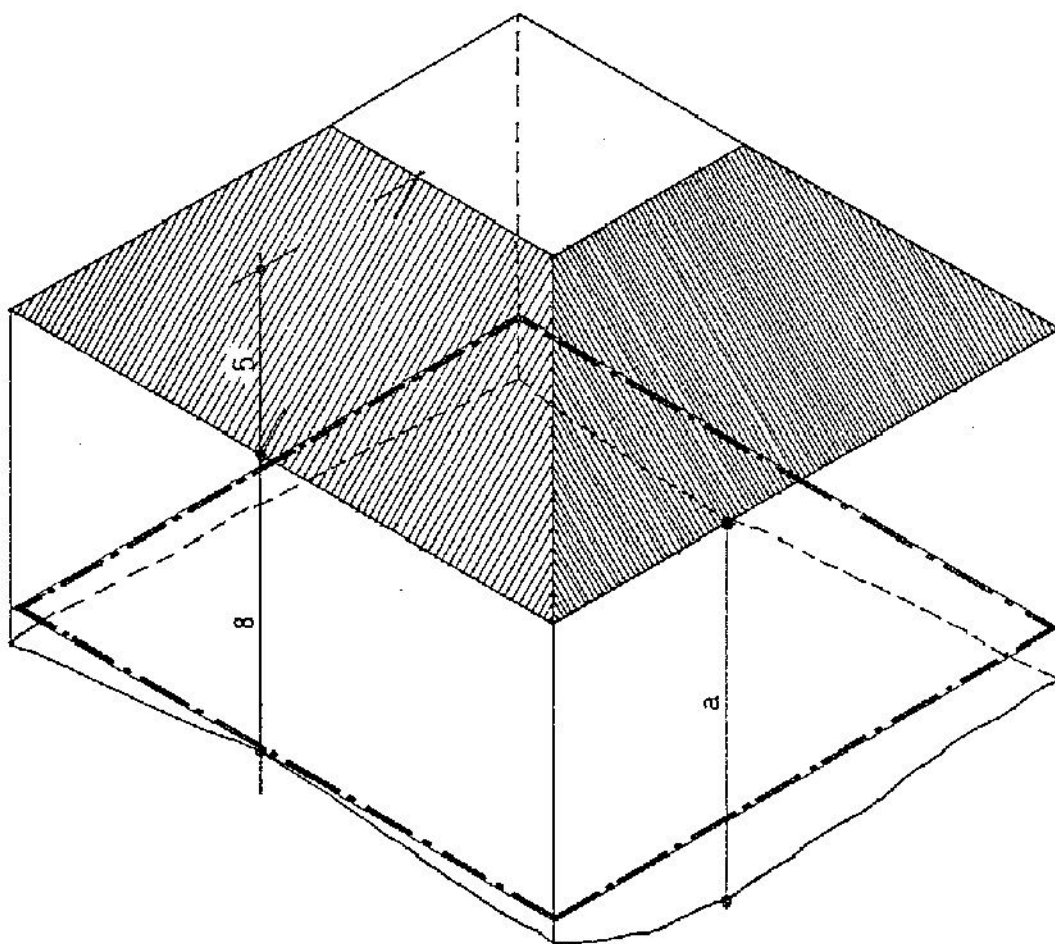
Cependant, lorsqu'il existe une différence de niveau entre le niveau naturel du sol calculé sur la limite extrême avant du périmètre constructible, et celui calculé sur la limite extrême arrière de ce même périmètre, la hauteur sous corniche en façade avant uniquement peut être augmentée d'une valeur égale à cette différence de niveau, sans toutefois dépasser 2,00 mètres.

c. Gabarit

1° Le volume maximum constructible est déterminé d'une part, par les plans verticaux élevés sur le périmètre de la zone et d'autre part, par les plans obliques à 45° sur l'horizontale définis tels que ci-après : chaque plan oblique rencontre le plan vertical à la hauteur déterminée par le nombre de niveaux indiqués au plan. Cette hauteur se mesure à partir du point le plus élevé de l'intersection du sol naturel avec le parallélépipède élevé sur le périmètre constructible.

Le volume capable ainsi décrit sera limité par un plan horizontal situé 5 mètres plus haut que la rencontre des plans obliques et verticaux définis plus haut.

2° Le volume minimum à construire sur chaque parcelle doit être au moins égal à 60 % du volume constructible sur cette parcelle.



exemple
voorbeeld

2V

Isométrie 5/1000

$a \leq 8 + 2$

d. Mitoyennetés à l'intérieur d'un même volume constructible

Quand un volume constructible chevauche plusieurs parcelles, les constructions doivent être contiguës. Les immeubles contigus doivent être traités de façon telle (volumétrie, vocabulaire architectural, couleurs, matériaux) que l'ensemble des différents bâtiments inclus dans ce volume soit homogène.

3.2.2. BATIMENTS ANNEXES

a. ANNEXES ET CONSTRUCTIONS SUPPLEMENTAIRES COMPRISES DANS LE VOLUME CONSTRUCTIBLE :

Lorsque le volume constructible maximum autorisé n'est pas entièrement utilisé, des constructions supplémentaires sont permises à l'intérieur de celui-ci, à condition de constituer un ensemble architectural homogène avec le bâtiment existant.

b. ANNEXES AUX ZONES MIXTES VISEES AU 2.1.8. :

1° En sous-sol

Les annexes sont autorisées aux conditions suivantes :

- . leur emprise ne peut dépasser 15 % de la surface totale de la parcelle cadastrale;
- . elles ne peuvent, en outre, dépasser 150 m² plancher. En cas de regroupement de deux parcelles contiguës, cette limite est portée à 300 m² plancher;
- . elles sont limitées pour chaque parcelle :
 - à l'avant par une parallèle à l'alignement située à 25 mètres de celui-ci
 - à l'arrière par une parallèle à l'alignement de la chaussée de La Hulpe, située à 10 mètres de celui-ci
 - latéralement par les parallèles aux limites mitoyennes situées à 5 mètres de celles-ci sauf quand le volume constructible chevauche deux parcelles; dans ce cas, l'annexe peut suivre la limite mitoyenne
- . le niveau de la toiture ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre le niveau naturel du sol calculé à partir de la parallèle située à 25 mètres de l'alignement;
- . elles doivent être recouvertes de 0,50 mètre de terre arable, engazonnées et plantées d'arbustes;
- . elles doivent être intégrées à leur environnement par des plantations adéquates à leur périphérie.

2° Au rez-de-chaussée (ou rez-de-jardin)

Les annexes sont autorisées aux conditions suivantes :

- . leur emprise ne peut dépasser 10 % de la surface totale de la parcelle cadastrale;
- . elles ne peuvent en outre dépasser 100 m² plancher. En cas de regroupement de deux parcelles contigües, cette limite est portée à 200 m² plancher;
- . elles sont limitées pour chaque parcelle :
 - à l'avant, par le plan de la facade arrière du bâtiment principal;
 - à l'arrière par une parallèle à l'alignement de la chaussée de La Hulpe, située à 10 mètres de celui-ci;
 - latéralement par le plan situé dans le prolongement de la facade latérale du bâtiment principal existant.
- . leur hauteur est limitée à 4,00 mètres sous faite;
- . les matériaux utilisés et l'aspect extérieur doivent s'intégrer au bâtiment principal;
- . elles doivent être intégrées à leur environnement par des plantations adéquates à leur périphérie.

3° En sous-sol et au rez-de-chaussée (ou rez-de-jardin)

La combinaison de ces deux types d'annexes est autorisée sous réserve des conditions émises en 1° et 2°.

Dans ce cas, c'est le niveau du rez-de-jardin du bâtiment principal qui détermine le niveau du sous-sol.

3.2.3. GARAGES ET PARKINGS COUVERTS

- . L'installation de garages est obligatoire à raison d'un emplacement par logement au moins.
- . Les garages sont :
 - soit inclus dans le volume des constructions;
 - soit enterrés dans les zones de cours et jardins ou de parc, entourant les constructions; dans ce cas ils sont recouverts de minimum 0,50 mètre de terre arable;
 - soit situés dans les zones d'annexes prévues au plan et surchargées d'un indice (G).
- . Toutefois, il peut être imposé un nombre plus important de garages par unité de logement dans les prescriptions particulières du titre 5.

3.3. CONSTRUCTIONS EN ZONES DE VARIATION DE MASSE

- . Ces prescriptions concernent :
pour l'îlot 1, la zone B1
pour l'îlot 3, les zones C3, D3, F3, G3 et I3.
- . Pour déterminer le volume et les caractéristiques des constructions à établir en zone de variation de masse il est fait usage sur le plan, de tout ou partie des indications suivantes :

exemples :

| | |
|--|-----------------|
| rapport plancher/sol maximum (symbole : β) | $\beta = 1$ |
| taux d'emprise au sol maximum (symbole : λ) | $\lambda = 0,4$ |
| hauteur maximum : soit en nombre de niveaux (symbole : H) | H = 2 |
| soit en mètres | ou H = 13 m |

- . DANS CES ZONES, LES PERMIS DE LOTIR ET LES PERMIS DE BATIR, NON COMPRIS DANS LE PERIMETRE D'UN LOTISSEMENT DUMENT AUTORISE, SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET LE CAS ECHEANT (voir prescriptions du titre 5) A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.
- . Dans ces zones les volumes sous toitures peuvent être habitables sur un seul niveau.

3.3.1. IMPLANTATION

L'implantation des constructions est libre dans les limites des zones constructibles définies au plan de destination sauf limitation expressément indiquée dans les prescriptions particulières.

3.3.2. LARGEUR, PROFONDEUR, TYPES DE TOITURES

Le choix est laissé au maître de l'ouvrage pour autant que le volume soit entièrement compris dans le volume maximum autorisé par les prescriptions ci-après. Toutefois, les prescriptions particulières du titre 5 peuvent imposer l'un ou l'autre type de toiture et des restrictions en matière de développement de façade.

3.3.3. HAUTEURa. Hauteur exprimée en nombre de niveaux sur le plan.

- . La hauteur maximum sous corniche des façades des bâtiments est fixée sur le plan de destination en nombre de niveaux.
- . La table de conversion suivante est d'application :

| <u>Nombre de niveaux</u> <u>(toiture exceptée)</u> | <u>Hauteur maximum de façade</u> <u>sous corniche</u> |
|---|--|
| 2 = Rez + 1 étage | 7,00 mètres |
| 3 = Rez + 2 étages | 10,00 mètres |

- . En outre, le faite de la toiture ne peut se trouver à plus de 6,00 mètres au-dessus de l'arrête horizontale de la hauteur maximum fixée au plan.
- . Cependant, lorsqu'il existe une différence de niveau entre le niveau naturel du sol calculé sur deux faces du périmètre de la construction, la hauteur sous corniche de la façade de la construction située au point le plus bas peut être augmentée d'une valeur égale à la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus élevé, sans toutefois dépasser 3,00 mètres.

b. Hauteur exprimée en nombre de mètres sur le plan.

Lorsque la hauteur maximum des constructions est fixée sur le plan de destination en nombre de mètres, cette hauteur correspond au point le plus élevé de ces constructions quel que soit le type de toiture. Les éventuels étages techniques sont donc inclus dans ce gabarit maximum.

3.3.4. GARAGES ET PARKINGS COUVERTS

La réalisation de garages ou de parkings couverts est soumise aux dispositions particulières prévues par zone ou groupe de zones constructibles dans les tableaux du titre 5.

3.4. T R A V A U X D E T R A N S F O R M A T I O N

- 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 aux chapitres 3.1., 3.2. et 3.3.
- 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. Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

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

Ces prescriptions sont complétées par les prescriptions particulières par zone ou groupe de zones constructibles du titre 5.

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

A. POUR LES CONSTRUCTIONS DU TYPE "FRONT CONTINU" (c'est-à-dire les zones A3 et N3 du plan de destination).

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 parcellaire 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 zone N3 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.

- B. POUR LES CONSTRUCTIONS DEFINIES PAR DES "PERIMETRES CONSTRUCTIBLES" ET EN ZONES DE VARIATION DE MASSE (c'est-à-dire toutes les zones du plan de destination autres que A3 et N3).

4.1.6. A l'intérieur des périmètres constructibles, dans le cas de constructions groupées, même non simultanées, l'aspect extérieur devra présenter une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

4.1.7. A l'exception de ce qui est prescrit à l'article précédent (4.1.6.), la plus grande liberté est laissée au maître de l'ouvrage en ce qui concerne les éléments architecturaux en saillie ou en creux, les terrasses, la dimension des fenêtres, etc...

4.2. M A T E R I A U X

- A. POUR LES CONSTRUCTIONS EN "FRONT CONTINU" (c'est-à-dire les zones A3 et N3 du plan de destination).

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 architectural 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 environnants.

Toutefois, les toitures à la mansard autorisées au plan de destination, peuvent être recouvertes 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 l'examen 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.

- B. POUR LES CONSTRUCTIONS DEFINIES PAR DES "PERIMETRES CONSTRUCTIBLES" ET CELLES EN ZONES DE VARIATION DE MASSE (c'est-à-dire toutes les zones du plan de destination autres que A3 et N3).

- #### 4.2.5.
- La plus grande liberté est laissée au maître de l'ouvrage sous réserve que, dans le cas de constructions groupées (même non simultanées), il y ait une cohérence dans l'utilisation des matériaux.

Cependant, les panneaux en béton moulé, les vitrages teintés, les châssis des fenêtres et portes en aluminium naturel sont interdits.

4.3. C L O T U R E S

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

A. POUR LES ZONES DE COURS ET JARDINS DES CONSTRUCTIONS SITUEES DANS UN "FRONT CONTINU" ET DES CONSTRUCTIONS DEFINIES PAR DES "PERIMETRES CONSTRUCTIBLES".

. 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.

. En outre, les murs de briques existants à l'arrière de la zone N3 pourront être reconstruits.

B. POUR LES AUTRES ZONES DU PLAN DE DESTINATION (C'EST-A-DIRE LES ZONES DE PARC, NATURELLES, DE PROTECTION ESTHETIQUE,...).

Les clôtures mitoyennes seront constituées soit de haies vives, soit de massifs d'arbustes, soit de murs de briques, surmontés de poteries vernissées d'une hauteur de 1,80 mètre.

Toutefois de commun accord entre les voisins ayant une clôture mitoyenne, la hauteur de la clôture pourra être modifiée vers le haut ou vers le bas.

4.3.2. CLOTURES DES ZONES DE REcul DE LA ZONE A3

- . 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 1,50 mètre).

4.3.3. CLOTURES SUR L'ALIGNEMENT SEPARANT LA VOIE PUBLIQUE DES JARDINS ET DES PARCS (lorsqu'il n'y a pas de zone de recul au plan) ET POUR LA ZONE DE REcul PREVUE LE LONG DES AVENUES DELLEUR ET A. SOLVAY.

- . Les clôtures sur l'alignement séparant la voie publique des jardins, parcs et zones de recul seront constituées :
 - soit par une haie vive, d'une hauteur de 1,50 mètre minimum et de 2,00 mètres maximum;
 - soit d'un muret en briques de 0,60 mètre maximum surmonté d'une grille en fer forgé ou d'une haie vive (hauteur totale de maximum 2,00 mètres;
 - soit d'un mur de briques surmonté de poteries vernissées d'une hauteur de 2,00 mètres.
 Dans certains cas, le mur peut être imposé (voir plan de destination) et sa hauteur est celle du mur existant à la date de la mise en vigueur du plan particulier d'aménagement.
 Cependant le long des avenues Delleur et A. Solvay, ces murs sont interdits.
- . Les entrées des propriétés pourront être clôturées par des vantaux de portes réalisés en bois ou en fer forgé, appuyés sur des piles de maçonnerie traitées de la même manière que les façades des bâtiments.

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 A R Z O N E O U G R O U P E D E Z O N E S
C O N S T R U C T I B L 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 en outre les programmes d'aménagement des zones de variation de masse.

| | |
|--|--|
| ZONES | : A1, C1, D1, G1 |
| Destination | : : Logement et/ou équipement d'intérêt collectif et fonctions complémentaires (conformément aux prescriptions : 2.1.1., 2.1.3. et 2.1.7.). |
| Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché | : : Permettre la restauration ou la reconstruction éventuelle de bâtiments existants dans les parcs de la Donation Royale et de l'Ecole Internationale, dans des gabarits semblables à ceux qui existent. |
| Implantation et Gabarit | : : <u>Implantation et profondeur</u> : libre à l'intérieur des périmètres définis au plan. : <u>Hauteur</u> : Rez + 1 étage + toiture. : <u>Types de toitures</u> : versants. : <u>Bâtiments annexes</u> : pour D1, annexes à toitures plates destinées à accueillir des garages (au niveau cave mais de plain-pied avec le niveau naturel du sol). |
| Garages et parkings | : : Un emplacement minimum par logement est requis. : A1 et G1 : garages inclus dans le volume des constructions. : C1 et D1 : garages situés dans la zone d'annexes prévue en D1. : Pour A1 et D1, en outre, des emplacements de parcage à l'air libre sont prévus au plan. |
| Accès | : : Les accès sont limités à un par zone et empruntent les trajets de chemins existants. : Toutefois, pour C1 et D1 : l'accès est commun depuis l'avenue Van Kerm. |
| Environnement | : : Pour A1, des plantations abondantes doivent être réalisées aux abords du parking prévu et à l'arrière de la construction pour diminuer l'impact visuel des bâtiments scolaires de la zone B1. : Pour C1 et D1, l'aspect boisé de cette partie du plan doit être conservé. |

ZONES : B1

Destination : Equipement d'intérêt collectif et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.3.).
 : En plus, des bâtiments et des petits équipements sportifs de plein air sont autorisés (tennis, terrains de basket,...).

Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché : Intégrer un équipement d'intérêt collectif de grande dimension dans un parc existant, faisant partie du paysage ancien et typique de Boitsfort.
 : Afin de préserver la valeur d'ensemble du site, l'implantation des bâtiments à construire ou reconstruire devra tenir compte de la végétation existante dans la zone.
 : A l'occasion des (re)constructions, le maître de l'ouvrage veillera à réaliser progressivement une homogénéité dans le choix des matériaux en façades et toitures.
 : Les façades, par le choix d'éléments architecturaux appropriés, éviteront toute monotonie. De plus, aucune façade nouvelle ne pourra avoir un développement supérieur à 45 mètres.
 : Les matériaux à utiliser en façades et toitures seront conformes à ceux prescrits à l'article 4.2.

Implantation et Gabarit : Implantation : libre dans les limites de la zone constructible.
 :

| <u>Rapport plancher/sol</u> | <u>Taux d'emprise</u> | <u>Hauteur</u> |
|-----------------------------|-----------------------|----------------|
| <u>maximum</u> | <u>maximum</u> | <u>maximum</u> |
| 0,75 | 0,40 | 13 mètres |

 : sous corniche
 : Toutefois le faite ne pourra être situé à plus de 4 mètres au-dessus du niveau maximum de la corniche.
 : Type de toiture : libre sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Garages et parkings : Pour le bon aménagement des lieux, les emplacements de parkings seront situés en dehors de cette zone de variation de masse : l'un à l'emplacement du parking en plein air existant à la date d'entrée en vigueur du plan, l'autre situé à proximité de la ferme du Kattenberg (zone A1) (représentés au plan de destination par le symbole P).

Accès : Les accès à la zone seront limités au minimum indispensable et intégrés dans un aménagement végétal.
 : L'accès principal se fera depuis l'avenue de la Foresterie en utilisant l'accès existant. Des accès secondaires sont autorisés depuis l'avenue Van Kerm pour permettre le passage des véhicules de secours et de services, et l'accès au parking de la "ferme" (zone A1)

Environnement : Du côté de l'avenue Van Kerm, le parc sera abondamment planté de hautes et basses tiges de façon à dissimuler les constructions.
 : Un soin particulier doit être accordé à tous les espaces boisés existants afin de préserver le site.
 : Le long de l'avenue Van Kerm, la clôture sur alignement sera constituée d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre minimum.

| | |
|--|--|
| ZONES | : E1 - F1 |
| Destination | : : Equipement 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 le château Bischoffsheim (facades et toitures) qui est utilisé comme bureaux de la direction de l'International School of Brussels d'une part (zone E1) et de permettre la reconstruction éventuelle de la chapelle anglicane. : |
| Implantation et Gabarit | : : Pour E1 (château Bischoffsheim) : maintien de l'aspect extérieur (facades, toitures). : : Pour F1 : : : <u>Largeur - profondeur</u> : limitées à ce qui existe (voir plan). : : <u>Hauteur</u> : 9 mètres sous corniches. : : <u>Type de toiture</u> : toiture plate ou à versants (dans ce cas, le faite ne pourra être situé à plus de 4 mètres au-dessus du niveau maximum de la corniche). : |
| Garages et parkings | : : Pour le bon aménagement des lieux, seul le parking en plein air existant à la date de l'entrée en vigueur du plan (au pied du château) peut être utilisé (symbole P au plan de destination). : |
| Accès | : : L'accès principal se fera depuis l'avenue de la Foresterie et utilisera la voie d'accès existante qui pourra en dérogation à la prescription 2.5.3. avoir une largeur supérieure à 5,00 mètres et être pourvue d'un revêtement asphaltique. : |
| Environnement | : : Un soin particulier doit être accordé à tous les espaces boisés existants autour des bâtiments afin de préserver le site. : |
| Remarque | : : Toute modification de l'aspect actuel du château (zone E1) ne sera autorisée que pour autant que LES ACTES ET TRAVAUX AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION. : |

ZONES : A2, B2, C2, D2, E2

| | |
|--|---|
| Destination | <p> : Pour B2, C2 et E2 : : Equipement d'intérêt collectif et fonctions complémen- : taires (conformément à la prescription 2.1.3.) : Pour A2 et D2 : : Logement et/ou équipement d'intérêt collectif et fonc- : tions complémentaires (conformément aux prescriptions : 2.1.1., 2.1.3. et 2.1.7.) : Cependant, des locaux destinés à la gestion technique : et/ou administrative des espaces verts ainsi qu'une : activité de type café-restaurant, complémentaire à : l'utilisation publique du parc peuvent être autorisées. </p> |
| Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché | <p> : Il s'agit de favoriser la restauration des bâtiments du : parc ou à défaut de permettre leur reconstruction dans : des gabarits semblables, afin de conserver les caracté- : ristiques paysagères du parc Tournay-Solvay. </p> |
| Implantation et Gabarit | <p> : <u>Implantation</u> : libre à l'intérieur des périmètres défi- : nis au plan. : <u>Profondeur - largeur</u> : limitées à l'emprise des cons- : tructions existantes. : <u>Hauteur</u> : Rez + 1 étage + toiture. : Toutefois, pour le château Tournay-Solvay (zone B2) en : cas de reconstruction, une hauteur plus importante peut : être autorisée pour autant que le gabarit actuel ne : soit pas dépassé. : <u>Types de toitures</u> : 2 ou plusieurs versants. </p> |
| Garages et parkings | <p> : Les garages sont inclus dans le volume des construc- : tions et réservés aux véhicules de services et du per- : sonnel de maintenance du parc. : Le parking public, situé devant la gare de Boitsfort : doit servir pour les visiteurs du parc. </p> |
| Accès | <p> : Utilisation de l'accès principal du parc chaussée de La : Hulpe en face de la gare de Boitsfort. : Les accès et voies d'accès carrossables sont réservés : aux véhicules de services, du personnel de maintenance : et éventuellement de secours. : Un accès secondaire peut être réalisé depuis la chaus- : sée de La Hulpe pour accéder à la zone E2, en utilisant : le tracé d'un chemin existant. : Un accès public destiné aux piétons uniquement est pré- : vu au carrefour entre l'avenue des Deux Montagnes et : la drève des Silex (voir plan). </p> |
| Environnement | <p> : La conservation des éléments constitutifs du parc est : impérative (relief, arbres et arbustes, roseraie, tracé : des chemins, plans d'eau, murs de soutènement). </p> |
| Remarque | <p> : Toute modification de l'aspect de ces constructions, : ne sera autorisée que pour autant que LES ACTES ET TRA- : VAUX AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PU- : BLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE : LA COMMISSION DE CONCERTATION. </p> |

ZONES : A3 et N3

| | |
|--|---|
| Destination | : Logements et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.). : En outre, pour N3, une zone de services est autorisée (prescription 2.1.5.) et une zone de petite industrie et artisanat est prévue en intérieur d'îlot (prescription 2.1.4.). |
| Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché | : Il s'agit de préserver les caractéristiques des petits fronts bâtis, dont la typologie est proche de celle des quartiers voisins, tout en confirmant les affectations existantes (commerces aux rez-de-chaussée et ateliers en intérieur d'îlot). |
| Implantation et Gabarit | : <u>Front de bâtisse et recul</u> : : A3 : obligatoire en recul. : N3 : obligatoire sur alignement. : : <u>Profondeur</u> : : A3 : limitée à 11 mètres maximum. : N3 : limitée à 11, 12 et 15 mètres selon le plan. : : <u>Hauteur</u> : : A3 : rez + 1 étage + toiture. : N3 : rez + 1 étage + toiture, : ponctuellement rez + 2 étages + toiture (voir plan). : : <u>Types de toitures</u> : : A3 : deux versants. : N3 : à la mansard. : : <u>Bâtiments annexes</u> : : A3 : autorisées à l'arrière et latéralement. : N3 : autorisées partiellement; en outre une construction sur un seul niveau, s'avancant profondément en intérieur d'îlot et réservée à des activités artisanales, est prévue. |
| Garages et parkings | : A3 : garage dans la zone d'annexe latérale. : N3 : garages au rez-de-chaussée des bâtiments principaux pour autant que la largeur de façade soit égale ou supérieure à 6,50 mètres; éventuellement garages groupés souterrains (cfr prescription 3.1.3.). |
| Accès | : Sans objet (accès directs depuis la voirie). |
| Environnement | : Un soin particulier devra être apporté aux plantations des zones de cours et jardins de la zone N3 afin de diminuer l'impact visuel de la zone d'artisanat en intérieur d'îlot. |
| Remarque | : Toute reconstruction ou modification de l'aspect actuel de la façade de la fermette ancienne 7 drève des Sillex ne sera autorisée que pour autant que les ACTES ET TRAVAUX AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION. |

| | |
|--|---|
| ZONES | : B3, E3, H3, J3, K3, L3, M3 |
| Destination | : : Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.). : Toutefois, en dérogation à cette prescription 2.1.1., les bureaux pourront être autorisés jusqu'à concurrence de 100 m ² planchers par unité de logement. |
| Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché | : : Il s'agit de permettre la transformation ou la reconstruction éventuelle de villas existantes dans leurs gabarits actuels. |
| Implantation et Gabarit | : : <u>Implantation</u> : en cas de reconstruction : libre à l'intérieur des périmètres définis au plan. : <u>Profondeur - largeur</u> : limitées globalement à l'emprise des constructions existantes (voir plan). : <u>Hauteur</u> : rez + 1 étage + toiture. : <u>Types de toitures</u> : toitures à versants principalement. |
| Garages et parkings | : : Deux emplacements minimum par unité de logement sont requis. : Les garages sont soit inclus dans le volume des constructions, soit enterrés dans les zones de parc à proximité des immeubles ; dans ce cas, ils seront recouverts de minimum 0,50 mètre de terre arable et de plantations s'intégrant avec la composition des parcs et jardins. |
| Accès | : : Les accès sont limités aux accès existants (voir plan). |
| Environnement | : : L'aspect densément planté des propriétés devra être sauvegardé. |

ZONES : C3, D3, G3

Destination : Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.).
 Toutefois en dérogation à la prescription 2.1.1., les bureaux pourront être autorisés jusqu'à concurrence de 100 m² planchers par unité de logement.

Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché : Lotissement d'une propriété importante. Les constructions en D3 et G3, peu ou pas visibles depuis les espaces publics, se présenteront sous forme de villas (jumelées ou non) et éventuellement sous forme d'ensembles groupés de logements.
 Pour C3, eu égard à la forte pente dans laquelle la construction sera réalisée, celle-ci se présentera soit sous forme de terrasses successives, qui épouseront la déclivité du terrain, soit sous une forme plus classique (rez + étage + toiture).

Implantation : Implantation : libre dans les limites des zones constructibles.

| | Rapport plancher/sol maximum | Taux d'emprise maximum | Hauteur maximum |
|----|---------------------------------|---------------------------|--------------------|
| C3 | 1,7 | 0,8 | Rez + 1 + toiture |
| D3 | 1,2 | 0,7 | Rez + 1 + toiture |
| G3 | 1,4 | 0,7 | Rez + 1 + toiture |

Gabarit

Toutefois pour C3, dans l'hypothèse de la réalisation d'une construction classique, eu égard à la différence de niveau du sol entre l'avant et l'arrière de la construction, celle-ci pourra présenter à l'avant une hauteur sous corniche augmentée de cette différence de niveau, pour autant qu'elle ne dépasse pas 4,00 mètres (en dérogation de la prescription 3.3.a.).
 Dans l'hypothèse d'une construction en terrasses, la construction sera limitée en hauteur par une parallèle au niveau naturel du sol située 6,00 mètres au-dessus de celui-ci.

Types de toitures :
 Pour D3 et G3 : toitures à versants principalement.
 Pour C3 : toiture à versants ou plate selon le parti architectural choisi.

Garages et parkings : Deux emplacements minimum par unité de logement sont requis.
 Les garages sont soit inclus dans le volume des constructions, soit conçus sous forme de bâtiments annexes accolés ou séparés et intégrés dans la composition d'ensemble.
 Des emplacements de parcage à l'air libre peuvent être autorisés à proximité des constructions.
 De plus, pour C3, les garages peuvent éventuellement être réalisés en sous-sol sous la zone de parc pour autant qu'ils soient recouverts de minimum 0,50 mètre de terre arable et de plantations.

Accès : Pour C3 : accès direct depuis la drève des Silex. Toutefois, deux entrées-sorties maximum pourront être autorisées.
 Pour D3 et G3 : utilisation des accès existants (ou prévus) pour la zone F3, depuis la chaussée de La Hulpe uniquement.

Environnement : Pour D3, le maintien des arbres et bosquets est impératif à proximité de la construction afin de conserver l'aspect général de la zone.
 Pour C3 et G3, l'abattage de certaines plantations existantes est autorisé afin d'implanter les constructions. Toutefois, la délimitation des parcelles issues du lotissement sera réalisée au moyen de plantes arbustives indigènes s'intégrant à la composition générale du parc.

Remarque : Pour C3, afin de ne pas induire un trafic automobile important dans la drève des Silex, il ne peut être autorisé qu'un maximum de quatre unités de logement.

ZONES : F3 et I3

Destination :
 : Logement et fonctions complémentaires (conformément à
 : la prescription 2.1.1.).
 : Toutefois, en dérogation à cette prescription 2.1.1.,
 : les bureaux pourront être autorisés jusqu'à concurrence
 : de 100 m2 planchers par unité de logement.

Objectif d'aménagement :
 et parti urbanistique : Il s'agit de permettre la transformation ou la recons-
 recherché : truction de grosses villas dans un parc.
 : Les constructions se présenteront sous la forme d'un
 : seul tenant.

Implantation :
 : Implantation : libre dans les limites des zones cons-
 : tructibles.
 :
 : Rapport plancher/sol Taux d'emprise Hauteur
 : maximum maximum maximum
 : F3 1 0,4 Rez + 1 + toiture
 et I3 0,8 0,4 Rez + 1 + toiture
 :
 Gabarit : Types de toitures : à versants principalement.
 :
 : Bâtiments annexes : indépendants autorisés à proximité
 : de la zone F3 (voir plan).
 :
 :

Garages et parkings :
 : Trois emplacements minimum par unité de logement sont
 : requis.
 : Les garages sont soit inclus dans le volume des cons-
 : tructions, soit éventuellement enterrés dans les parcs
 : à proximité des immeubles; dans ce cas, ils seront re-
 : couverts de minimum 0,50 mètre de terre arable et de
 : plantations s'intégrant à la composition générale des
 : parcs, soit sont conçus sous forme de constructions
 : accolées ou séparées et intégrées dans la composition
 : d'ensemble (et situées dans le périmètre de la zone).
 : Pour F3, les garages peuvent être également autorisés
 : dans la zone d'annexe et un parking en plein air peut
 : être autorisé pour autant qu'il soit dissimulé par des
 : massifs d'arbustes (voir plan de destination).

Accès :
 : Les voies d'accès sont limitées aux chemins existants.

Environnement :
 : Les plantations existantes doivent être protégées et
 : des plantations complémentaires devront constituer un
 : écran végétal suffisant pour intégrer les constructions
 : dans les parcs.

Remarque :
 : Pour F3, le cloître roman intégré à la villa existante
 : doit être conservé sur le site, même en cas de recons-
 : truction. Toute reconstruction ou modification du cloi-
 : tre est soumise aux MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE
 : DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COM-
 : MISSION DE CONCERTATION.

| | |
|--|--|
| ZONES | : 03 |
| Destination | : : Horeca et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.6.). : En outre la fonction logement peut occuper tout l'immeuble. |
| Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché | : : Permettre la reconstruction éventuelle d'une villa existante et/ou son réaménagement en offrant la possibilité de lui donner une affectation hôtel-restaurant-café, afin de recréer en bordure de l'étang ce qui existait autrefois à l'entrée de la chaussée de La Hulpe. |
| Implantation en Gabarit | : : En cas de reconstruction : : : <u>Implantation</u> : libre à l'intérieur du périmètre défini au plan. : : <u>Profondeur - largeur</u> : limitées à l'emprise de la construction existante. : : <u>Hauteur</u> : rez + 1 étage + toiture. : : <u>Type de toitures</u> : deux ou plusieurs versants. : : <u>Bâtiments annexes</u> : annexes indépendantes autorisées à proximité du bâtiment (voir plan). |
| Garages et parkings | : : Deux emplacements minimum par unité de logement sont requis. : Garages autorisés dans la zone d'annexes prévue au plan (maximum trois garages). : Des emplacements de parcage à l'air libre sont autorisés dans le parc pour autant qu'ils soient dissimulés depuis la chaussée de La Hulpe par des massifs d'arbustes (voir plan de destination). : Pour la fonction Horeca, dix emplacements minimum sont requis. |
| Accès | : : Il ne sera autorisé qu'un seul accès, c'est-à-dire l'accès existant depuis la chaussée de La Hulpe (voir plan). |
| Environnement | : : Zone de cours et jardins et horeca autorisée à proximité de l'immeuble (conformément à la prescription 2.2.2) : Le mur de clôture le long de la drève des Silex et les grilles à front de la chaussée de La Hulpe doivent être maintenus. |

| | |
|--|--|
| ZONES | : A4, B4, C4, D4, E4, F4, G4, H4, I4 |
| Destination | : Mixte : logements-bureaux-équipements d'intérêt collectif et/ou artisanat compatibles avec le voisinage (prescription 2.1.8.). : Les vitrines ne sont pas autorisées. |
| Objectif d'aménagement et parti urbanistique recherché | : Il s'agit de permettre la transformation et éventuellement la reconstruction de villas existantes dans les gabarits actuels. En cas de reconstruction, une homogénéité d'aspect devra être respectée avec les constructions voisines et celles situées de l'autre côté de l'avenue Delleur. L'affectation mixte prévue pour ces constructions est justifiée par leur situation le long d'un axe à grande circulation, source importante de bruit et devrait en outre favoriser leur restauration. |
| Implantation et Gabarit | : <u>Implantation</u> : libre dans les limites des périmètres définis au plan. : <u>Profondeur - largeur</u> : voir plan. : <u>Hauteur</u> : rez + 1 étage + toiture. : Toutefois eu égard à la différence de niveau du sol entre l'avant et l'arrière des constructions, celles-ci pourront présenter à l'avant une hauteur sous corniche augmentée de cette différence de niveau, pour autant qu'elle ne dépasse pas 2,00 mètres. : <u>Types de toitures</u> : libres pour autant que les constructions situées dans un même périmètre présentent des volumétries semblables. : <u>Bâtiments annexes</u> : ils sont autorisés en sous-sol et au rez-de-chaussée conformément à la prescription 3.2.2.b. |
| Garages et parkings | : Garages inclus dans le volume des constructions. Deux emplacements de parcage minimum sont requis par immeuble. : Les emplacements de parcage à l'air libre sont limités à 5 par parcelle (conformément à la prescription 2.2.3) |
| Accès | : Par immeuble, il ne sera autorisé qu'une seule entrée-sortie depuis les avenues Delleur et A. Solvay. Tout accès depuis la chaussée de La Hulpe est interdit. |
| Environnement | : Des plantations doivent être réalisées de part et d'autre des limites mitoyennes de façon à limiter l'impact visuel des constructions annexes. : De plus dans le haut de la chaussée de La Hulpe (voir plan), la protection du talus boisé est impérative (zone de protection esthétique). |
| Remarque | : Les affectations équipements d'intérêt collectif et artisanat sont soumises aux MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION, qui déterminera la compatibilité de ces affectations avec le voisinage et plus particulièrement le logement proche. |

ZONES : J4, K4, L4, M4, N4

| | |
|---|--|
| Destination | : : Logements et fonctions complémentaires (conformément : à la prescription 2.1.1.). : En dérogation à cette prescription 2.1.1., les bureaux : pourront être autorisés jusqu'à concurrence de 100 m ² : planchers par unité de logement. |
| Objectif d'aménagement: et parti urbanistique recherché | : : Il s'agit de permettre la transformation et éventuelle- : ment la reconstruction de villas existantes, jumelées : ou isolées, dans les gabarits actuels. : |
| Implantation et Gabarit | : : <u>Front de bâtisse</u> : obligatoire en recul (voir plan de : destination). : : <u>Profondeur - largeur</u> : voir plan. : : <u>Hauteur</u> : rez + 1 étage + toiture. : Toutefois eu égard à la différence de niveau du sol : entre l'avant et l'arrière des constructions, celles- : ci pourront présenter à l'avant une hauteur sous corni- : che augmentée de cette différence de niveau, pour : autant qu'elle ne dépasse pas 2,00 mètres. : : <u>Types de toitures</u> : deux ou plusieurs versants. |
| Garages et parkings | : : Garages inclus dans le volume des constructions. : Deux emplacements de parcage sont requis par immeuble. : Parkings autorisés dans la zone de recul. |
| Accès | : : Par immeuble, il ne sera autorisé qu'une seule entrée- : sortie, depuis l'avenue A. Solvay. Tout accès depuis la : chaussée de La Hulpe est interdit. |
| Environnement | : : Des plantations doivent être réalisées le long de la : chaussée de La Hulpe, dans le respect de la : prescription 2.2.0. |