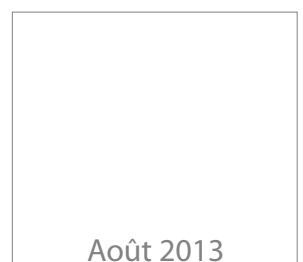
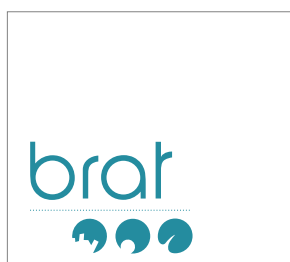


MODIFICATION DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL
PPAS 8A-TER-MOD
-PRESCRIPTIONS-



Contenu

0_GÉNÉRALITÉS	2
A_ZONES CONSTRUCTIBLES	3
ZONE D’HABITATION	3
1. AFFECTATION	3
2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	3
Implantation et profondeur des constructions	4
Gabarit et toitures	4
Esthétique des constructions	5
ZONE D’EQUIPEMENT D’INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC.....	6
1. AFFECTATION	6
2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	6
Implantation	6
Gabarit et toitures	6
Esthétique des constructions	7
3. AMENAGEMENT DES ESPACES RECREATIFS OU D’AGREMENT EXTERIEURS	7
ZONE ADMINISTRATIVE	8
1. AFFECTATION	8
2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	8
Implantation	8
Gabarit et toitures	8
Esthétique des constructions	9
B_PERIMETRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET LIMITES DE LOTS	10
1. AFFECTATION	10
2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS	11
Implantation	11
Gabarit et toitures	12
Esthétique des constructions	13
C_ZONES NON CONSTRUCTIBLES.....	14
ZONE DE REcul ET DE RETRAIT LATERAL.....	14
ZONE D’ACCES ET DE STATIONNEMENT A L’AIR LIBRE	14
ZONE DE COURS ET JARDINS	15
ZONE DE PARC.....	16
ZONE D’ESPACE VERT COLLECTIF	16
ZONES DE VOIES PUBLIQUES.....	18
ZONE DE SPORTS OU DE LOISIRS DE PLEIN AIR.....	19

O_GÉNÉRALITÉS

Les présentes prescriptions concernent le plan particulier d'affectation du sol n° 8 A ter mod, nommé "Mettewie". Il est délimité par les voiries suivantes :

- au sud, le boulevard Edmond Machtens ;
- à l'est, la rue du Géomètre et l'avenue des Tamaris ;
- au nord, la rue Edmond Candries et la rue du Korenbeek, à proximité de la limite communale de Berchem-Sainte-Agathe ;
- à l'ouest, la rue de la Cité Joyeuse et l'avenue Maurice van Hemelrijck, à la limite avec le parc du Scheutbosch.

art 1. Généralités

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

art 2. Règlements et dispositions

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au Glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

art 3. Repérage

Le plan indique les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales existantes en juillet 2011. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

art 4. Gestion de l'eau

La gestion de l'eau vise à limiter la consommation de distribution et à minimiser les rejets d'eau dans le réseau d'égouttage, notamment :

- les projets de constructions favorisent la réutilisation et le stockage des eaux pluviales (citernes, bassins d'orages, toitures vertes...) ;
- l'aménagement des abords prévoit les possibilités de dispersion in situ, rétention des eaux pluviales, maintien de zones humides...

art 5. Végétation

Les arbres existants sont protégés et maintenus au maximum.

A_ZONES CONSTRUCTIBLES

ZONE D'HABITATION

1. AFFECTATION

art 6. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en rouge sur le plan des affectations.

art 7. Affectation

§1. Ces zones sont affectées au logement.

§2. Dans ces zones, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent aussi être affectés aux bureaux dont la superficie planchers est limitée à un maximum de 250 m² par immeuble.

§3. Dans ces zones, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent aussi être affectés aux équipements collectifs et/ou de service public, dont la superficie planchers est limitée à un maximum de 250 m² par immeuble.

§4. Dans ces zones, les rez-de-chaussée des immeubles marqués d'un liseré rose peuvent aussi être affectés aux commerces.

§5. Les parties non construites des zones constructibles de ces périmètres sont soumises aux prescriptions des zones non constructibles attenantes.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 8. Généralités

Les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant.

art 9. Modification du relief naturel du terrain

Les mouvements de terre sont limités au minimum.

art 10. Implantation et profondeur des constructions hors-sol

L'implantation des constructions hors-sol répond aux conditions suivantes :

- 1° la totalité de la construction hors-sol s'inscrit dans la zone constructible. Pour les immeubles bordant l'avenue des Tamaris et qui sont marqués par un trait tillé blanc, la profondeur maximale de construction des étages est de 13 mètres, selon le trait dessiné au plan ;
- 2° dans le cas de limites marquées par un trait tillé noir, le plan principal formé par la façade s'implante sur le trait tillé noir. En l'absence de trait tillé noir le plan principal formé par la façade est libre ;
- 3° les saillies par rapport à la zone constructible sont autorisées pour autant qu'elles répondent aux conditions des règlements d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis.

art 11. Implantation et profondeur des constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol s'implantent dans les zones constructibles. Un débordement total de 6 mètres maximum par rapport à l'emprise des zones constructibles est autorisé. Ce débordement peut se faire dans la zone de recul et de retrait latéral, dans la zone d'accès et de stationnement à l'air libre et/ou dans la zone de cours et jardin, sous réserve de respecter l'article 66.

La construction en sous-sol est recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors-sol. Dans la zone de cours et jardins, elle peut également être recouverte d'une terrasse.

art 12. Garages et parkings couverts

Les accès aux garages et aux emplacements de parking privés respectent les conditions suivantes :

- 1° ils sont disposés de manière à maximiser le nombre de places de stationnement en voirie :
 - l'accès est placé en tenant compte de la localisation des accès aux garages voisins ;
 - l'accès est conçu de manière à limiter au maximum son emprise sur l'espace public ;
 - la rampe d'accès est intégrée dans le volume du bâtiment ;
- 2° ils n'entraînent pas la suppression d'arbres d'alignement présents en voirie ;
- 3° ils ne dénaturent pas l'expression architecturale de la façade et du rez-de-chaussée en particulier et n'occupent pas toute la largeur de la façade.

Gabarit et toitures

art 13. Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des constructions hors-sol est définie par le nombre de niveaux indiqué au Plan par « R + N + T », où :

- « R » : représente un niveau, le rez-de-chaussée ;
- « N » : représente N niveaux, le nombre d'étages ;
- « T » : représente le niveau de toiture.

Ce nombre est un maximum.

Le nombre de niveaux est mesuré :

- par rapport au niveau du trottoir pour les constructions implantées à l'alignement ou en recul d'alignement. Le plancher du rez-de-chaussée « R » est situé à une hauteur de 1,5 m maximum mesurée au milieu de la façade de l'immeuble à partir du trottoir ;
- par rapport au niveau du sol pour les constructions isolées. Le plancher du rez-de-chaussée « R » est situé à une hauteur de 1,5 m maximum mesurée au milieu de la façade de l'immeuble à partir du sol.

La hauteur libre de plancher à plafond d'un niveau est de 3 mètres maximum sauf pour le rez-de-chaussée où cette hauteur est portée à 3,5 m maximum.

art 14. Toitures

§1. Le profil des toitures est indiqué au Plan.

L'espace sous toiture ne peut contenir plus de 1 niveau habitable.

§2. Dans le cas des toitures à versants, la pente des toitures est comprise entre 30° et 45°.

§3. Dans le cas de toitures plates, le niveau de toiture est en recul par rapport à la façade avant. Ce recul s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente maximum est de 55°.

Esthétique des constructions

art 15. Traitement des façades visibles depuis l'espace public

Pour chaque immeuble, les façades visibles depuis l'espace public et, en particulier, les façades des constructions en ordre ouvert, présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

Les murs aveugles à l'alignement sont interdits.

art 16. Matériaux

Les façades visibles depuis l'espace public sont revêtues de matériaux de qualité, en particulier celles des constructions en ordre ouvert ainsi que les pignons latéraux, murs d'héberge, murs mitoyens visibles et murs en attente.

Dans tous les cas, sont strictement interdits :

- les descentes d'eau, les corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique et/ou en PVC ;
- les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et des peintures.

art 17. Matériaux de toiture

§1. Les toitures plates sont :

- soit recouvertes de dalles en pierres naturelles et/ou artificielles ;
- soit recouvertes de matériau de lestage ;
- soit recouvertes de bois ;
- soit aménagées en toiture verte.

Les toitures vertes sont couvertes d'une épaisseur de terre arable minimale suffisante pour permettre le développement d'une végétation herbacée et/ou arbustive.

Les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées sont interdites.

§2. Les nouvelles toitures plates non accessibles de plus de 20 m² ou nouvelles parties de toitures plates non accessibles de plus de 20 m² sont aménagées en toitures vertes.

§3. Les souches de cheminée apparentes sont revêtues de matériaux de parement.

Ces matériaux de parement s'accordent avec les matériaux de parement de la construction.

art 18. Placement des équipements techniques en toiture

Les volumes prescrits de toiture comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs. Ceux-ci sont intégrés à la toiture.

Les gaines techniques et de ventilation sont intégrées dans les bâtiments principaux.

ZONE D'EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

1. AFFECTATION

art 19. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en bleu sur le plan des affectations.

art 20. Affectation

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public.

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

Les parties non construites de ces zones sont destinées à l'aménagement d'espaces récréatifs ou d'agrément extérieurs accessoires aux équipements de la zone, conformément aux prescriptions de l'article 30.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 21. Généralités

Les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant.

art 22. Modification du relief naturel du terrain

Les mouvements de terre sont limités au minimum.

Implantation

art 23. Implantation et profondeur des constructions hors-sol et sous-sol

Le taux d'emprise maximum des constructions est indiqué au Plan. Cette emprise comprend également les préaux.

Les parties non construites de ces zones sont en pleine terre.

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées pour autant qu'elles répondent aux conditions des règlements d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis.

Gabarit et toitures

art 24. Hauteur des bâtiments

Dans ces zones, la hauteur maximale des constructions hors-sol est définie par la hauteur absolue indiquée au Plan, où ce nombre est un maximum et comprend le niveau de toiture.

art 25. Toitures

Les toitures sont plates.

art 26. Traitement des façades visibles depuis l'espace public

Pour chaque immeuble, les façades visibles depuis l'espace public et, en particulier, les façades des constructions en ordre ouvert, présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

Les murs aveugles à l'alignement sont interdits.

art 27. Matériaux

Les façades visibles depuis l'espace public sont revêtues de matériaux de qualité, en particulier celles des constructions en ordre ouvert ainsi que les pignons latéraux, murs d'héberge, murs mitoyens visibles et murs en attente.

Dans tous les cas, sont strictement interdits :

- les descentes d'eau, les corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique, et/ou en PVC ;
- les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et des peintures.

art 28. Matériaux de toiture

§1. Les toitures sont aménagées en toitures vertes.

Une épaisseur de terre arable minimale doit être prévue pour permettre le développement d'une végétation herbacée et/ou arbustive.

§2. Les souches de cheminée apparentes sont revêtues de matériaux de parement.

Ces matériaux de parement s'accordent avec les matériaux de parement de la construction.

art 29. Placement des équipements techniques en toiture

Les volumes prescrits de toiture comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs. Ceux-ci sont intégrés à la toiture.

Les gaines techniques et de ventilation sont intégrées dans les bâtiments principaux.

3. AMENAGEMENT DES ESPACES RECREATIFS OU D'AGREMENT EXTERIEURS

art 30. Aménagement

§1. Ces espaces sont aménagés de manière à remplir leur fonction récréative ou d'agrément et de contribuer à la réalisation du maillage vert.

Seules les installations et constructions accessoires à leur fonction y sont autorisées, tels que les terrains de jeux ou de sport en plein air, parking vélo...

Le stationnement des véhicules motorisés y est interdit.

L'entreposage en plein air, même temporaire, y est interdit.

§2. Chaque espace récréatif ou d'agrément extérieur compte :

- minimum 60% de surfaces perméables. Parmi celles-ci 30% de l'espace récréatif ou d'agrément extérieur est planté en pleine terre. La plantation favorise la diversité, les essences indigènes et notamment les essences indigènes à haute tige ;
- maximum 40% de surfaces imperméables.

ZONE ADMINISTRATIVE

1. AFFECTATION

art 31. Représentation graphique

Cette zone est représentée en violet sur le plan des affectations.

art 32. Affectation

Cette zone est affectée aux bureaux.

Elle peut également être affectée aux logements et aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public.

Les parties non construites de cette zone sont soumises aux prescriptions de la zone de cours et jardin.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 33. Généralités

Les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant.

art 34. Modification du relief naturel du terrain

Les mouvements de terre sont limités au minimum.

Implantation

art 35. Implantation et profondeur des constructions hors-sol

L'implantation des constructions hors-sol répond aux conditions suivantes :

- 1° la totalité de la construction hors-sol s'inscrit dans la zone constructible ;
- 2° dans le cas de limites marquées par un trait tillé, le plan principal formé par la façade s'implante sur le trait tillé. En l'absence de trait tillé le plan principal formé par la façade est libre.

art 36. Implantation et profondeur des constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol s'implantent dans les zones constructibles. Un débordement total de 6 mètres maximum par rapport à l'emprise des zones constructibles est autorisé dans la zone d'accès et de stationnement à l'air libre.

La construction en sous-sol est recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors-sol. Dans la zone de cours et jardins, elle peut également être recouverte d'une terrasse.

Gabarit et toitures

art 37. Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des constructions hors-sol autorisée est définie par le nombre de niveaux indiqué au Plan par « R + N + T », où :

- « R » : représente un niveau, le rez-de-chaussée ;
- « N » : représente N niveaux, le nombre d'étages ;
- « T » : représente le niveau de toiture.

Ce nombre est un maximum.

Le nombre de niveaux est mesuré par rapport au niveau du trottoir de l'avenue des Tamaris, à sa jonction avec la limite parcellaire de la zone de cours et jardin (liée à la zone administrative) et de la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public voisine.

La hauteur libre de plancher à plafond d'un niveau est de 3 mètres maximum sauf pour le rez-de-chaussée où cette hauteur est portée à 3,5 m maximum.

art 38. Toitures

Les toitures sont plates.

Esthétique des constructions

art 39. Traitement des façades visibles depuis l'espace public

Pour chaque immeuble, les façades visibles depuis l'espace public présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

Les murs aveugles à l'alignement sont interdits.

art 40. Matériaux

Les façades visibles depuis l'espace public sont revêtues de matériaux de qualité.

Dans tous les cas, sont strictement interdits :

- les descentes d'eau, les corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique, et/ou en PVC ;
- les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et des peintures.

art 41. Matériaux de toiture

§1. Les toitures plates sont :

- soit recouvertes de dalles en pierres naturelles et/ou artificielles ;
- soit recouvertes de matériau de lestage ;
- soit recouvertes de bois ;
- soit aménagées en toiture verte.

Les toitures vertes sont couvertes d'une épaisseur de terre arable minimale suffisante pour permettre le développement d'une végétation herbacée et/ou arbustive.

Les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées sont interdites.

§2. Les nouvelles toitures plates non accessibles de plus de 20 m² ou nouvelles parties de toitures plates non accessibles de plus de 20 m² sont aménagées en toitures vertes.

§3. Les souches de cheminée apparentes sont revêtues de matériaux de parement.

Ces matériaux de parement s'accordent avec les matériaux de parement de la construction.

art 42. Placement des équipements techniques en toiture

Les volumes prescrits de toiture comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs. Ceux-ci sont intégrés à la toiture.

Les gaines techniques et de ventilation sont intégrées dans les bâtiments principaux.

B_PERIMETRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ET LIMITES DE LOTS

1. AFFECTATION

art 43. Représentation graphique

Les traits tillés jaunes sur le plan des affectations délimitent les périmètres à prescriptions particulières et expriment les limites des lots, susceptibles de faire l'objet d'une division. Ces lots sont les suivants :

- Périmètre A : le 1^{er} ensemble à l'angle du boulevard Mettewie et de la rue du Condor, en partant de l'ouest ;
- Périmètre B : le 2^{ème} ensemble à front du boulevard et s'étendant vers l'intérieur d'îlot, en partant de l'ouest ;
- Périmètre C : le 3^{ème} ensemble à front du boulevard et s'étendant vers l'intérieur d'îlot, en partant de l'ouest ;
- Périmètre D : le 4^{ème} ensemble à front du boulevard et s'étendant vers l'intérieur d'îlot, en partant de l'ouest ;
- Périmètre E : le 5^{ème} ensemble à front du boulevard et s'étendant vers l'intérieur d'îlot, en partant de l'ouest ;
- Périmètre F : l'immeuble existant au sein de l'îlot et ses abords immédiats ;
- Périmètre G : le nouvel immeuble et ses abords situés à front de l'avenue du Condor ;
- Périmètre H : le nouvel immeuble et ses abords situés à front de l'avenue du Condor, situé à l'est du périmètre G ;
- Périmètre I : le nouvel immeuble, situé à front du boulevard Mettewie, et ses abords ainsi que la zone de cours et jardins et d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

art 44. Affectation

§1. Les zones de ces périmètres représentées en rouge sur le plan des affectations, sont affectées en zone d'habitation et répondent aux prescriptions de l'article 7.

§2. Les zones de ces périmètres représentées en jaune hachuré noir sur le plan des affectations, sont affectées en zone d'accès et de stationnement à l'air libre et répondent aux prescriptions des articles 61 à 63.

§3. Les zones de ces périmètres représentées en vert amande sur le plan des affectations, sont affectées en zone d'espace vert collectif et répondent aux prescriptions des articles 71 à 74.

§4. Dans le périmètre A, la zone constructible hachurée en rouge et bleu, située à front de l'avenue Condor, est affectée au logement ainsi qu'à la réalisation d'une crèche d'une superficie minimum de 250m².

Cette crèche bénéficie d'un accès de plain-pied vers la zone d'espace vert collectif. Une aire de jeux en plein air accessoire à la crèche y est aménagée.

Dans ce périmètre, le rez-de-chaussée peut aussi être affecté aux bureaux dont la superficie planchers est limitée à un maximum de 250m² par immeuble.

Les parties non construites de la zone constructible sont soumises aux prescriptions des zones non constructibles attenantes.

§5. Dans le périmètre I, la zone hachurée en vert et bleu est affectée à l'aménagement de cours et jardins et répond aux prescriptions des articles 64 à 67. Elle peut aussi être affectée à l'extension de la zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public attenante selon les prescriptions des articles 19 à 30.

art 45. Phasage

Toute nouvelle construction dans un des périmètres A, B, C, D ou E doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme portant sur la totalité dudit périmètre, en ce compris les zones non constructibles.

L'aménagement des espaces extérieurs contigus à ces nouvelles constructions est réalisé simultanément.

2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

art 46. Généralités

Les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant.

En raison de leur situation le long d'un axe au trafic routier important, les immeubles situés le long du bld Mettwie sont isolés acoustiquement de manière à contrer le bruit de la circulation automobile, notamment grâce à l'utilisation de matériaux et de vitrages isolants.

art 47. Modification du relief naturel du terrain

Les mouvements de terre sont limités au minimum.

Implantation

art 48. Implantation et profondeur des constructions hors-sol

L'implantation des constructions hors-sol répond aux conditions suivantes :

- 1° la totalité de la construction hors-sol s'inscrit dans la zone constructible ;
- 2° le front de bâtisse est libre. Néanmoins, au sein de chacune des zones constructibles, les constructions sont implantées en ordre continu. Dans le cas où une flèche orange est indiquée au plan, les constructions s'étendent sur la totalité de la longueur de la zone.

Les façades sont rythmées par des décrochements et jeux de volumes ainsi que par des éléments en saillie par rapport à la façade, tels que balcons et oriels. Les décrochements et jeux de volumes ainsi que les éléments en saillie ont une saillie maximum d'un mètre par rapport à la limite de la zone constructible.

art 49. Potentiel constructible hors-sol

§1. La superficie de plancher maximale des constructions est limitée comme suit :

- dans le périmètre A, le potentiel constructible est limité à 2.750m² ;
- dans le périmètre B, le potentiel constructible est limité à 8.250m² ;
- dans le périmètre C, le potentiel constructible est limité à 6.000m² ;
- dans le périmètre D, le potentiel constructible est limité à 6.000m² ;
- dans le périmètre E, le potentiel constructible est limité à 6.000m².

§2. Pour les zones A, B, C, D et E, la zone constructible et les gabarits définis au plan représentent un potentiel constructible supérieur aux potentiels autorisés par le §1^{er} du présent article. L'objectif est d'éviter la construction d'une barre rectiligne en encourageant les décrochements et jeux de volumes.

Pour les zones F, G, H et I, le potentiel constructible est défini par la zone constructible, le gabarit et/ou le taux d'emprise maximum indiqués au Plan.

art 50. Implantation et profondeur des constructions en sous-sol

§1. Les constructions en sous-sol s'implantent dans les zones constructibles. Un débordement total de 6 mètres maximum par rapport à l'emprise des zones constructibles est autorisé. Ce débordement peut se faire dans la zone d'accès et de stationnement à l'air libre, dans la zone d'espace vert collectif, dans la zone de cours et jardins sous réserve de respecter l'article 66 et/ou dans la zone de recul et de retrait latéral.

Il peut être dépassé ponctuellement pour l'aménagement souterrain de la rampe d'accès. La partie du terrain construite uniquement en sous-sol et qui n'est pas aménagée en accès est recouverte d'une couche de terre arable de minimum 0,60 mètre. Dans la zone d'espace vert collectif et/ou dans la zone de cours et jardins, elle peut également être couverte de terrasses.

§2. Les accès aux garages et aux emplacements de parking privés respectent les conditions suivantes :

1° ils sont disposés de manière à maximiser le nombre de places de stationnement en voirie :

- l'accès est placé en tenant compte de la localisation des accès aux garages voisins ;
- l'accès est conçu de manière à limiter au maximum son emprise sur l'espace public ;
- la rampe d'accès est intégrée dans le volume du bâtiment ;

2° ils n'entraînent pas la suppression d'arbres d'alignement présents en voirie ;

3° ils ne dénaturent pas l'expression architecturale de la façade et du rez-de-chaussée en particulier et n'occupent pas toute la largeur de la façade.

§3. Des jonctions en sous-sol entre les parkings souterrains peuvent être autorisées, afin de limiter le nombre total d'accès à ces parkings, pour autant qu'elles répondent aux conditions suivantes :

- être recouvertes d'une couche de terre arable de minimum 0,60 mètre. Dans la zone d'espace vert collectif et/ou dans la zone de cours et jardins, elles peuvent également être couvertes de terrasses ;
- avoir une emprise limitée au strict nécessaire.

Gabarit et toitures

art 51. Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des constructions hors-sol autorisée est définie par le nombre de niveaux indiqué au Plan par « R + N + T », où :

- « R » : représente un niveau, le rez-de-chaussée ;
- « N » : représente N niveaux, le nombre d'étages ;
- « T » : représente le niveau de toiture.

Ce nombre est un maximum.

Ce nombre « N » ne peut être diminué que d'une seule unité.

Le nombre de niveau est mesuré par rapport au niveau du sol.

Le plancher du rez-de-chaussée « R » est situé à une hauteur de 1,5 m maximum mesurée au milieu de la façade de l'immeuble à partir du niveau du sol.

La hauteur libre de plancher à plafond d'un niveau est de 3 mètres maximum sauf pour le rez-de-chaussée où cette hauteur est portée à 3,5 m maximum.

art 52. Toitures

Les toitures sont plates et répondent aux conditions suivantes :

- le dernier étage est en recul par rapport aux façades avant et arrière ;
- ce recul s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente maximum est de 55°.

art 53. Traitement des façades visibles depuis l'espace public

Les façades des constructions en ordre ouvert et les façades visibles depuis l'espace public, présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

Une attention particulière est portée au raccord entre les volumes mitoyens de gabarits différents afin qu'il soit harmonieux.

Les murs aveugles à l'alignement sont interdits.

art 54. Matériaux

Les façades visibles depuis l'espace public sont revêtues de matériaux de qualité, en particulier celles des constructions en ordre ouvert ainsi que les pignons latéraux, murs d'héberge, murs mitoyens visibles et murs en attente.

Dans tous les cas, sont strictement interdits :

- les descentes d'eau, les corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique, et/ou en PVC ;
- les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et des peintures.

art 55. Matériaux de toiture

§1. Les toitures plates sont :

- soit recouvertes de dalles en pierres naturelles et/ou artificielles ;
- soit recouvertes de matériau de lestage ;
- soit recouvertes de bois ;
- soit aménagées en toiture verte.

Les toitures vertes sont couvertes d'une épaisseur de terre arable minimale suffisante pour permettre le développement d'une végétation herbacée et/ou arbustive.

Les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées sont interdites.

§2. Les nouvelles toitures plates non accessibles de plus de 20 m² ou nouvelles parties de toitures plates non accessibles de plus de 20 m² sont aménagées en toitures vertes.

§3. Les souches de cheminée apparentes sont revêtues de matériaux de parement.

Ces matériaux de parement s'accordent avec les matériaux de parement de la construction.

art 56. Placement des équipements techniques en toiture

Les volumes prescrits de toiture comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs. Ceux-ci sont intégrés à la toiture.

Les gaines techniques et de ventilation sont intégrées dans les bâtiments principaux.

C_ZONES NON CONSTRUCTIBLES

ZONE DE REcul ET DE RETRAIT LATERAL

art 57. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en jaune sur le plan des affectations.

art 58. Affectation

Ces zones sont affectées aux jardinets et aux accès aux bâtiments voisins.

art 59. Aménagement

Les zones de recul et de retrait latéral sont aménagées en jardinet et plantées.

Elles peuvent également comporter les accès aux bâtiments riverains.

Les zones de recul répondent aux conditions suivantes :

- elles sont plantées sur au moins la moitié de leur superficie ;
- les espaces non plantés sont strictement limités aux accès aux bâtiments ;
- la diversité et les essences indigènes y sont favorisées ;
- les superficies imperméables y sont limitées au maximum ;
- les revêtements bitumineux sont interdits ;
- les matériaux sont en harmonie avec les façades des bâtiments ;
- elles ne comportent pas de construction sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles que les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ainsi que les constructions en sous-sol autorisées par les prescriptions du présent PPAS ;
- elles ne sont pas aménagées en espace de stationnement.

art 60. Clôtures

Les clôtures des zones de recul et de retrait latéral implantées à l'alignement répondent aux conditions suivantes :

- elles ont une hauteur maximum de 0,50 m ;
- les matériaux utilisés sont en harmonie avec les façades des bâtiments ;
- si elles sont végétales, elles sont plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement.

ZONE D'ACCES ET DE STATIONNEMENT A L'AIR LIBRE

art 61. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en jaune hachuré noir sur le plan des affectations.

art 62. Affectation

Ces zones sont affectées aux jardinets, aux accès aux bâtiments riverains, aux aires de stationnement à l'air libre des véhicules motorisés et des deux roues ainsi qu'à la circulation des véhicules d'entretien, d'urgence et de déménagement.

art 63. Aménagement

Les zones d'accès et de stationnement à l'air libre sont aménagées en jardinet et plantées.

Elles peuvent également comporter les accès aux bâtiments riverains et les parkings accessoires aux immeubles riverains pour autant qu'ils soient intégrés dans l'aménagement paysager de la zone.

Les zones d'accès et de stationnement à l'air libre répondent aux conditions suivantes :

- les espaces non plantés sont strictement limités aux accès aux bâtiments ainsi qu'aux aires de stationnement et ne couvrent pas plus de 50% de la zone ;
- dans les périmètres A, B, C, D et E à prescriptions particulières le nombre d'emplacements pour véhicules motorisés est limité à 5 par périmètre. Ces emplacements ne rentrent pas en compte dans les normes de stationnement imposées par la législation en vigueur. Ils sont réservés aux visiteurs ;
- les superficies imperméables y sont limitées au maximum ;
- les matériaux sont en harmonie avec les façades des bâtiments ;
- elles ne comportent pas de construction sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles que les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou accès ainsi que les constructions en sous-sol autorisées par les prescriptions du présent PPAS.

Elles peuvent également être aménagées en cours et jardins. Elles répondent alors aux conditions suivantes :

- Ces zones sont plantées sur au moins $\frac{2}{3}$ de leur superficie.
- La plantation de cette zone favorise la diversité et les essences indigènes.
- A l'exception des constructions en sous-sol, il est interdit d'y construire, même des box de garages.
- Les abris de jardins répondant à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de tout arrêté ultérieur en la matière y sont néanmoins autorisés, à raison d'un abri de jardin par terrain.
- L'entreposage en plein air, même temporaire, y est interdit.

ZONE DE COURS ET JARDINS

art 64. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en vert kaki sur le plan des affectations.

art 65. Affectation

Ces zones sont affectées à l'aménagement de cours et jardins à usage privé.

art 66. Aménagement

§1. Ces zones sont plantées en pleine terre sur au moins $\frac{2}{3}$ de leur superficie.

Les surfaces plantées sont constituées à plus de 50% d'arbres et de buissons.

Les espèces plantées sont exclusivement indigènes. Ceci afin de participer au maillage vert en favorisant la migration des végétaux et animaux.

§2. A l'exception des constructions en sous-sol, il est interdit d'y construire, même des box de garages.

Les abris de jardins répondant à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de tout arrêté ultérieur en la matière y sont néanmoins autorisés, à raison d'un abri de jardin par terrain.

Les constructions existantes en intérieur d'îlot avant l'entrée en vigueur du plan (y compris les box de garages existants) peuvent être maintenues. En cas de travaux de rénovation de ces constructions nécessitant un permis d'urbanisme, elles sont recouvertes d'une toiture verte.

En cas de démolition, les prescriptions de la zone de cours et jardin sont d'application.

§3. L'entreposage en plein air, même temporaire, y est interdit.

§4. Le passage de véhicules motorisés est strictement interdit, sauf pour permettre l'accès aux box de garage existants avant l'entrée en vigueur du plan.

§5. Dans la mesure du possible, l'aménagement des cours et jardins maintient les arbres à haute tige. Pour tout abattage d'un arbre à haute tige, un nouvel arbre à haute tige sera planté au sein de la zone.

art 67. Clôtures

Les zones de cours et jardins qui jouxtent l'espace public sont clôturées à l'alignement.

Ces clôtures répondent aux conditions suivantes :

- elles ont une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres ;
- elles sont végétales et plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement ;
- elles présentent un aspect esthétique et sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement.

ZONE DE PARC

art 68. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en vert pomme sur le plan des affectations.

art 69. Affectation

Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de jeux et de détente.

art 70. Aménagement

Ces zones sont aménagées en parc de manière à remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique.

Des chemins piétonniers peuvent y être aménagés sans liaison pour véhicule avec les voiries, excepté pour les véhicules d'urgence et d'entretien.

Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones sont autorisés.

L'aménagement privilégie le maintien des arbres à haute tige existants.

Pour tout abattage d'un arbre à haute tige, un nouvel arbre à haute tige doit être planté au sein de la zone de parc.

ZONE D'ESPACE VERT COLLECTIF

art 71. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en vert amande sur le plan des affectations.

art 72. Affectation

Ces zones sont réservées à la création :

- d'espaces verts collectifs sur sol privé destinés aux activités récréatives, de détente et de séjour ;
- à l'aménagement de promenades arborées sur sol privé à destination des piétons, cyclistes et autres modes doux ;

- à la circulation des véhicules d'entretien, d'urgence et de déménagement.

Dans les périmètres à prescriptions particulières A, B, C, D et E des parties de ces zones peuvent être affectées à l'aménagement de cours et jardins.

art 73. Aménagement

Ces zones sont entretenues et aménagées de manière à garantir leur intérêt esthétique et paysager et à remplir leur rôle social et récréatif.

Leur aménagement répond aux conditions suivantes :

- ces zones sont plantées. Les surfaces plantées sont constituées à plus de 50% d'arbres et de buissons ;
- la plantation de ces espaces favorise la diversité et notamment les arbres à haute tige ;
- Les espèces plantées sont exclusivement indigènes. Ceci afin de participer au maillage vert en favorisant la migration des végétaux et animaux ;
- à l'exception des constructions en sous-sol, il est interdit d'y construire ;
- l'entreposage en plein air, même temporaire, y est interdit ;
- l'installation d'équipements accessoires à leurs fonctions d'espace vert collectif (jeux, bancs, tables, canisites...) est autorisée ;
- un réseau de sentiers accessible aux piétons, aux cyclistes et aux personnes à mobilité réduite est aménagé sans liaison pour véhicule avec les voiries, excepté pour les véhicules d'urgence ;
- les sentiers et pistes cyclables, ainsi que leurs abords, sont aménagés de manière à canaliser et à sécuriser les déplacements. Une attention particulière est portée à l'éclairage de ces espaces ;
- les revêtements de sol sont perméables. Les revêtements synthétiques et bitumineux sont interdits à l'exception des revêtements éventuels pour des installations de jeux et de sport en plein air. Les constructions en sous-sol éventuelles et les liaisons souterraines éventuelles entre les parkings sont recouvertes d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors-sol ni aménagée en accès. Elles peuvent également être couvertes de terrasses ;
- elles ne sont pas aménagées en espace de stationnement.

art 74. Espace vert collectif dans les périmètres à prescriptions particulières

Dans les périmètres A, B, C, D et E à prescriptions particulières l'aménagement des zones d'espaces verts collectifs répond aux conditions suivantes :

- dans chaque périmètre un minimum de 50% de la superficie des zones d'espace vert collectif est maintenu pour l'usage collectif ;
- l'aménagement des espaces verts à usage collectif répond aux conditions de l'article 73 ;
- les parties de ces zones aménagées en cours et jardins répondent aux conditions des articles 66 et 67 ;
- des cheminements piétons permettent d'assurer la liaison entre le boulevard Mettewie et la contre-allée de l'avenue du Condor. Au moins les deux cheminements dont le tracé général est représenté sur le Plan des affectations doivent au minimum être aménagés et rester accessibles au public en journée ;
- l'aménagement des espaces verts collectifs d'un périmètre se fait de manière à assurer une cohérence d'ensemble avec l'aménagement des espaces verts collectifs des périmètres contigus.

ZONES DE VOIES PUBLIQUES

art 75. Représentation graphique

Ces zones sont représentées en gris clair sur le plan des affectations.

art 76. Affectation

Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules.

La zone de voie publique comprend les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

art 77. Aménagement

Les zones de voies publiques sont aménagées de manière à assurer de bonnes conditions de circulation piétonne et cycliste. Des emplacements pour deux-roues, des dispositifs facilitant le passage des personnes à mobilité réduite, etc. sont notamment créés, avec un soin particulier pour l'aspect paysager.

art 78. Contre-Allée de l'avenue du Condor

§1. Une attention particulière est réservée au réaménagement de la contre-allée de l'avenue du Condor comme voirie à caractère résidentiel.

Des dispositifs de réduction de la vitesse y sont aménagés. Une attention particulière est apportée :

- à la continuité du passage ;
- à l'agrément et la sécurité des piétons et des cyclistes ;
- aux revêtements et dispositifs de réduction de la vitesse qui ne peuvent être bruyants.

§2. L'espace de circulation y est réduit à son minimum nécessaire.

L'aménagement limite les possibilités de stationnement et favorise les plantations.

Notamment, au minimum 1 arbre est planté par 5 places de parking.

§3. Les matériaux utilisés sont en harmonie avec le site.

§4. Une attention particulière est portée aux connexions avec les cheminements piétons des zones d'espaces verts collectifs attenantes.

art 79. Liaison piétonne entre la rue Maurice Van Hemelrijck et l'avenue Carl Requette

Une liaison piétonne relie la rue Maurice Van Hemelrijck à l'avenue Carl Requette.

Elle répond aux conditions suivantes :

- elle est accessible aux piétons, aux cyclistes et aux personnes à mobilité réduite et est aménagé sans liaison pour véhicule avec les voiries ;
- elle est aménagée de manière à sécuriser les déplacements. Une attention particulière est portée à l'éclairage de cette liaison piétonne ;
- les revêtements de sol sont perméables. Les revêtements synthétiques et bitumineux sont interdits ;
- la plantation favorise la diversité et les essences indigènes.

art 80. Boulevard Mettewie

L'aménagement du boulevard Mettewie comporte des arbres d'alignement.

ZONE DE SPORTS OU DE LOISIRS DE PLEIN AIR

art 81. Représentation graphique

Cette zone est représentée en turquoise sur le plan des affectations.

art 82. Affectation

Cette zone est principalement affectée aux jeux et activités sportives de plein air.

Seules les constructions qui en constituent le complément usuel et l'accessoire y sont autorisées.

Cette zone peut également être affectée aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci.