

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'UCCLE**

-

PPAS 28ter – Plateau Avijl

Prescriptions d'urbanisme

-

14 août 2008

BOA

DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS

Le présent plan particulier d'affectation du sol se compose de :

- A. Cahier des notes et des rapports
 - B. Prescriptions urbanistiques**
 - C. Mesures d'accompagnement
 - D. Inventaire photographique
 - E. Plans
1. la feuille n°1, le plan de localisation;
 2. la feuille n°2, le plan de la situation existante de droit;
 3. la feuille n°3, le plan de la situation existante de fait ;
 4. la feuille n°4, le schéma des affectations;
 5. la feuille n°5, le périmètre du plan d'expropriations

Ce PPAS est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales.

TABLE DES MATIERES

0.	INTENTIONS GENERALES DU PLAN	04
0.1.	INTENTIONS DU PLAN	04
0.2.	MESURES PARTICULIERES VISANT LE DEVELOPPEMENT DURABLE	04
1.	GENERALITES	06
1.1.	GENERALITES	06
1.2.	MESURES RESTRICTIVES	06
1.3.	REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS	06
1.4.	REPERAGE	06
1.5.	PERMIS ET/OU CERTIFICATS D'URBANISME ET/OU DE LOTIR	07
1.6.	PUBLICITES	07
1.7.	STATIONNEMENTS	07
1.8.	CLAUSE DE SAUVEGARDE	07
1.9.	PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR)	07
2.	ZONES DE CONSTRUCTION	08
2.1.	ZONES D'HABITATION	08
2.1.1.	Affectations	08
2.1.2.	Implantation et esthétique des constructions	08
2.1.3.	Cours, jardins et zones de recul	10
3.	ESPACES PUBLICS	12
3.1.	AMENAGEMENT DES VOIRIES	12
3.2.	PLACETTES PUBLIQUES	12
3.3.	CHEMINS D'ACCES	12
3.4.	ZONES D'ESPACES VERTS	12
3.4.1.	Considérations générales	12
3.4.2.	Cheminements	13
3.4.3.	Espaces verts de type A	13
3.4.4.	Espaces verts de type B	13
3.4.5.	Espaces verts de type B'	13
3.4.6.	Espaces verts de type C	13

GENERALITES NON-REGLEMENTAIRES

Le PPAS est accompagné d'un document « Mesures d'accompagnement » reprenant les mesures faisant partie des objectifs mais ne pouvant pas être intégrées formellement dans le Plan ou dans les présentes prescriptions d'urbanisme.

0. INTENTIONS GENERALES DU PLAN

0.1. INTENTIONS DU PLAN

Le Plan vise globalement à urbaniser le site du Plateau Avijl, conformément aux intentions de la Commune qui souhaite y ériger un quartier mixte de logements sociaux et de logements de type moyen pour permettre à des jeunes ménages aux revenus modestes d'habiter Uccle, en continuité du bâti existant compris dans le territoire couvert par le Plan et dans ses abords.

Afin d'éviter la création d'un zonage séparant le logement social du logement de type moyen et/ou privé, le Plan prévoit plusieurs typologies, de la maison unifamiliale à l'immeuble de logements collectifs, réparties sur l'ensemble du territoire couvert par le Plan.

Cette répartition confirme aussi la volonté de maintenir et/ou de développer les espaces verts avec leur destination récréative, paysagère, sociale et/ou semi-naturelle.

Le réseau des circulations vise particulièrement à promouvoir la mobilité non-motorisée par la création de voiries résidentielles, de cheminements piétons, d'itinéraires cyclables et de mobilier pour vélo, de dispositifs facilitant la mobilité des Personnes à Mobilité Réduite. (PMR)

0.2. MESURES PARTICULIERES VISANT LE DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune souhaite réaliser un projet visant à encourager le développement durable.

Les demandes de permis et certificat d'urbanisme et/ou de permis de lotir comprendront des propositions particulières visant à rencontrer cet objectif de développement durable du PPAS en se référant, par exemple, aux possibilités suivantes:

- Création, par construction ou groupe de construction, d'une citerne d'eau de pluie afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts;
- Plantation en mitoyenneté dans les zones de cours et de jardins et/ou de recul, de haies composées d'espèces indigènes à minimum 70% ;
- Utilisation de matériaux de construction durables et éthiques ;
- Utilisation de matériaux en façade avec un coefficient d'absorption acoustique élevé ;
- Réutilisation des eaux de pluie pour les chasses de WC ;
- Implantation de capteurs solaires intégrés en toiture permettant de chauffer, au minimum, l'eau sanitaire des habitations ;
- Toutes les toitures plates non accessibles seront plantées au moins selon le principe des toitures vertes extensives, en compatibilité avec la pose de panneaux solaires et de leur accès pour entretien ;
- Les normes en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale et notamment relatives à l'isolation thermique des bâtiments restent d'application. Toutefois,

un effort particulier doit être fait en matière d'économie d'énergie qui vise idéalement à la mise en œuvre de constructions passives ;

- L'aménagement des voiries privilégiera la mobilité non-motorisée par la création de dispositifs et d'aménagements visant la convivialité, le confort et la sécurité des piétons, cyclistes et PMR ;
- Réflexion sur la mise en œuvre de systèmes de production d'énergie non-polluante;
- Réflexion sur l'utilisation de carburants renouvelables;
- Réflexion sur l'opportunité de réalisation d'un système de co-génération et/ou d'une chaudière centralisée.

Ces propositions seront explicitées dans une note jointe à la demande de permis et/ou de certificats d'urbanisme et/ou de permis de lotir.

Les mesures particulières décrites ci-dessus sont éventuellement précisées dans les articles des présentes prescriptions.

1. GENERALITES

1.1. GENERALITES

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.

1.2. MESURES RESTRICTIVES

Sans porter préjudice à la conformité de la demande de permis d'urbanisme, certificat d'urbanisme ou permis de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, l'Autorité peut subordonner la délivrance du permis :

- d'une part, à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades. Dans tous les cas, les descentes d'eau, corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, ...) en matériau synthétique sont strictement interdits. Les revêtements des façades sont réalisés en matériaux de qualité identique.
- d'autre part, au respect des conditions relatives à l'hygiène et à la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie ;
- enfin, à des conditions particulières visant à rencontrer les objectifs de développement durable souhaités dans le cadre du présent Plan.

Toute demande de permis d'urbanisme sera accompagnée d'une évaluation et de dispositifs assurant la réinfiltration des eaux de surface et/ou la constitution de bassin d'orage proportionnels au programme envisagé

1.3. REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS

Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et aux instructions diverses et légales en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après. A l'exception des prescriptions du présent Plan relatives notamment à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.

Les prescriptions générales et particulières ainsi que le glossaire du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) en vigueur restent d'application dans le périmètre du Plan. Toutefois, les présentes prescriptions précisent éventuellement les superficies maximales autorisées par rapport à la structure particulière du Quartier et de son cadre environnant.

1.4. REPERAGE

Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au 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.

Le Plan indique les principaux arbres existants à titre indicatif.

1.5. PERMIS ET/OU CERTIFICATS D'URBANISME ET/OU DE LOTIR

Afin de garantir le bon aménagement des lieux, le constructeur introduira simultanément et obligatoirement au permis d'urbanisme et/ou de lotir, les plans d'aménagement des jardins et des zones de recul comprenant, au minimum, les plans d'aménagement, de plantation, de nivellement, des zones d'accès, l'indication des zones imperméables, à l'échelle d'au moins 1/200°.

1.6. PUBLICITES

Les panneaux de publicités commerciales sont interdits.

1.7. STATIONNEMENTS

1.7.1. Généralités

Les aires de stationnement sont strictement limitées dans le périmètre des zones de voiries et dans les zones de parkings paysagers.

D'autre part, à l'exception des bâtiments situés Vieille rue du Moulin et Montagne Saint-Job, la création de garages dans les bâtiments est strictement interdit.

La création de stationnements en sous-sol est strictement limitée dans les périmètres indiqués sur le Plan, sur 1 ou plusieurs niveaux.

1.7.2. Zones de parkings paysagers

Ces zones sont, en principe, réservées à la création d'aires de stationnement pour les riverains.

L'aménagement de ces zones prendra en compte l'intégration au paysage et comprendra, par exemple, des espaces plantés d'arbres à haute tige, des haies, des massifs arbustifs etc. Des espaces tampons entre les zones de cours et jardins mitoyens et les aires de stationnement sont obligatoires.

En cas de non-affectation en zone de parking paysager, ces zones sont affectées en espaces verts de type C conformément à l'art. 3.4.6.

1.8. CLAUSE DE SAUVEGARDE

Les bâtiments existants dont les implantations et/ou les affectations légalement autorisées et/ou licites ne correspondent pas aux prescriptions du Plan, peuvent être maintenus pour autant qu'ils n'apportent aucune gêne au caractère résidentiel du quartier.

Les bâtiments dont les implantations et/ou les gabarits légalement autorisés et/ou licites ne correspondent pas aux prescriptions du Plan, peuvent faire l'objet de travaux de rénovation et/ou de transformation et/ou d'extension dans les limites des gabarits et superficies autorisables après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

1.9. ACCES PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR)

Tous les rez-de-chaussée des bâtiments seront accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Il peut toutefois être dérogé à cette obligation dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins autorise cette dérogation.

2. ZONES DE CONSTRUCTION

2.1. ZONES D'HABITATION

2.1.1. Affectations

Ces zones sont affectées aux logements :

- De type uni-familial (les bâtiments à 2 niveaux) réservé à la réalisation d'un logement par bâtiment ;
- De type bi-familial (les bâtiments à 3 niveaux) réservé, en principe, à la réalisation de deux logements par bâtiment ;
- De type plurifamilial (les nouveaux bâtiments situés Vieille rue du Moulin et sur le talus nord du plateau) réservé, en principe, à la réalisation de plusieurs logements par bâtiment.

Dans les gabarits autorisés, les logements de type bi-familial peuvent toutefois être transformés en logements de type uni-familial afin de permettre la création de très grands logements pour famille nombreuse.

Dans ces zones, les commerces peuvent y être autorisés aux conditions suivantes :

- Les superficies sont limitées à 150 m² par immeuble en complément de l'affectation principale résidentielle ;
- Ces affectations sont limitées aux rez-de-chaussée.

Les activités administratives peuvent y être autorisées aux conditions suivantes :

- Les superficies sont limitées à 75m² par immeuble en complément de l'affectation principale résidentielle.

Les équipements d'intérêt collectif et/ou de service public peuvent y être autorisés aux conditions suivantes :

- Les superficies sont limitées à 250m² par immeuble en complément de l'affectation principale résidentielle et ;
- Ces affectations sont limitées aux rez-de-chaussée.

Le Plan indique également un bâtiment dans lequel il est autorisé l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, sur une superficie de maximum 500m². Cette zone est, en principe, destinée à la construction d'un équipement réservé aux habitants du quartier.

2.1.2. Implantation et esthétique des constructions

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine privé et public.

Des retraits sur l'alignement au rez-de-chaussée et des retraits ou des avancées aux étages peuvent dynamiser l'architecture.

En cas de retrait au rez-de-chaussée, la zone non bâtie répond aux prescriptions de la zone de cours et de jardin ou de recul suivant les cas.

Front de bâtisse

Le front de bâtisse indique la limite de construction des façades. Le front de bâtisse est obligatoire. Des retraits au rez-de-chaussée sur le front de bâtisse et des retraits ou des avancées aux étages peuvent dynamiser l'architecture.

En cas de retrait au rez-de-chaussée, la zone non bâtie répond aux prescriptions de la zone de cours et de jardin ou de recul suivant les cas.

Limite extrême des constructions

Le Plan indique la limite maximale des façades arrières et/ou latérales des bâtiments principaux.

Des retraits et/ou des avancées sur les façades arrières peuvent être autorisés sur une profondeur de maximum 1,00m.

Dans ce cas, le traitement du mitoyen est assuré par le demandeur et est en harmonie avec les façades principales.

Clause de sauvegarde

Voir Art. 1.8.

Expression commerciale

Sans objet

Hauteur des bâtiments

La hauteur des bâtiments est fixée au Plan par le nombre limité de niveaux autorisé, en ce non-compris, la toiture.

Le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales, ou assimilables, sécantes à tout plan de coupe verticale dans le bâtiment.

Le nombre de niveaux se calcule depuis et y compris le niveau du rez-de-chaussée le plus bas jusqu'aux niveaux de toiture non compris.

Seul un niveau de moins peut être autorisé.

La table de conversion suivante est d'application :

Nombre de niveaux (Toiture exceptée)		Hauteur limité de façade
2 niveaux (2)	(soit rez+1 étage)	7,00 m
2 niveaux (2')	(soit rez+1 étage)	7,00 m
3 niveaux (3)	(soit rez+2 étages)	10,00 m
4 niveaux (4)	(soit rez+3 étages)	13,00 m

La hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain, jusqu'au bord supérieur de la façade (soit intersection du plan de la façade et du plan de la toiture ou hauteur de l'acrotère en cas de toiture plate), sauf au droit d'une porte de garage.

En outre le seuil d'entrée ne peut se situer à plus de 30cm en hauteur par rapport au niveau du trottoir à cet endroit.

Toitures

La forme de la toiture répond aux conditions suivantes:

- le volume et la hauteur du faîte sont limités par le gabarit maximum d'une pyramide à 45° ;
- les nouvelles toitures s'intègrent (volumes, formes et hauteurs) aux toitures mitoyennes, le cas échéant au microcontexte typologique ;
- dans la zone indiquée au Plan (2'), la toiture est obligatoirement plate.

L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Les toitures plates non-accessibles sont plantées selon le principe des toitures vertes extensives.

Pour les toitures aménagées en terrasse, aucune superstructure ne sera admise.

La hauteur maximum autorisée de la toiture (faîte) est strictement limitée à 5,50m.

Dans les toitures, il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable.

Les étages techniques comprenant notamment les machineries d'ascenseur sont compris dans les volumes des toitures.

Parcellaire

Dans le cas des nouvelles constructions et en particulier à proximité du tissu traditionnel du quartier (Montagne Saint-Job, chemin Avijl), l'expression du parcellaire est obligatoirement maintenue soit par maintien du parcellaire existant soit par traitement architectural.

Equipements techniques

Les équipements techniques tels que cheminées, bouches d'aération et d'évacuation, locaux techniques, cages d'ascenseur, etc. doivent obligatoirement être intégrés à la typologie et à l'architecture du bâtiment.

Les bouches d'aération et d'évacuation et/ou les locaux techniques seront intégrés dans les bâtiments et/ou toitures de ces bâtiments et/ou dissimulés par un petit bâtiment technique intégré à la toiture et à la façade et non visible de la voie publique.

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

Annexes

Voir Art. Zones d'annexes ci-après.

2.1.3. Cours, jardins et zones de recul

Cours et jardins

Ces zones sont affectées aux cours et aux jardins à usage privé.

Dans ces zones est autorisée, sur une superficie de 20m² maximum, sans dépasser 50% de la zone, la création de terrasses pavées et de cheminements perméables. Le solde de la parcelle est géré en pleine terre et planté.

La création de relief, d'escaliers, de mares et de tout autre élément de composition des jardins privés peut également être autorisée dans ces zones pour autant que les raccords aux propriétés voisines soient traités harmonieusement.

Sont autorisés également les cabanes de jardins, à raison d'une cabane par parcelle, à condition que la superficie au sol de la cabane ne dépasse pas 4m² et que sa hauteur au faîte soit inférieure à 3m.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales non-épineuses à essences variées (association de végétaux) d'une hauteur maximale de 1,80m accompagnées éventuellement de treillis métallique laissant le passage libre de la petite faune. L'utilisation de panneaux de bois, murs et murets en maçonnerie et/ou béton est strictement interdite.

Toutefois, en cas de différence de niveau entre parcelles mitoyennes, la construction de murets de soutènement en maçonnerie limités à une hauteur de maximum 0,30m au-dessus du niveau le plus haut est autorisée.

Le maintien d'arbres à haute tige y est obligatoire.

Zones de recul

Les zones de recul obligatoires sont réservées à l'aménagement de jardinets, à la plantation d'arbres à haute tige et aux accès aux bâtiments riverains. Les zones non-plantées sont strictement limitées aux accès aux bâtiments et ne couvrent pas plus de 50% de cette zone.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales non-épineuses à essences variées (association de végétaux) d'une hauteur maximale de 1,20m accompagnée éventuellement de treillis métallique laissant le passage libre de la petite faune. L'utilisation de panneaux de bois, murs et murets en maçonnerie et/ou béton est strictement interdite.

Zones d'annexes

Dans les zones de cours et de jardins, il est autorisé la construction d'annexes à toitures plates et/ou à versant, sur 1 niveau et aux conditions suivantes :

- Elles ne dépassent pas de plus de 3,00m de la limite arrière du bâtiment voisin le moins profond sauf en cas de retrait de 3,00m latéral ;
- Elles n'occupent pas plus de 30% de la superficie totale de la zone de cours et de jardins.

3. ESPACES PUBLICS

3.1. AMENAGEMENT DES VOIRIES

Les voiries sont destinées à recevoir tant la circulation automobile que la circulation piétonne et cycliste.

Les voiries seront prioritairement aménagées pour la distribution des immeubles riverains tout en garantissant la qualité résidentielle et en apportant un soin particulier à l'aménagement paysagé. L'aménagement des voiries privilégiera particulièrement la convivialité et la sécurité de tous les usagers et en priorité des piétons, des cyclistes et des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Dans les voiries sont compris : les trottoirs, les zones de parcage public, la voie carrossable, les plantations, l'éclairage, y compris leurs infrastructures, le mobilier urbain, les dispositifs de limitation de la vitesse, les emplacements pour vélos etc.

Les voiries peuvent faire l'objet d'un aménagement de type woonerf ou zone 20. Dans ce cas, les réglementations en vigueur sont d'application.

3.2. PLACETTE PUBLIQUE

Le Plan prévoit la réalisation de deux placettes publiques. Ces placettes sont réservées en priorité au développement d'activités à caractère social et de rencontre, y compris des zones de repos.

Dans ces zones, le stationnement en surface est strictement interdit. Des passages carrossables peuvent toutefois y être autorisés et ce notamment pour les véhicules d'urgence et la liaison entre les voiries principales adjacentes.

La zone de placette publique située sur le talus nord du plateau peut être, dans les limites indiquées au Plan, construite en sous-sol et ce notamment pour accueillir une zone de stationnement collective et/ou un équipement technique comme une chaufferie collective et/ou une cabine électrique et/ou un système de co-génération.

3.3. CHEMINS D'ACCES

Ces chemins sont prioritairement réservés aux piétons. Exceptionnellement ils peuvent être empruntés par les véhicules d'urgence, véhicules de déménagement et/ou véhicules de livraison.

Le chemin d'accès situé Vieille rue du Moulin est partiellement carrossable, permettant l'accès aux parkings autorisés en sous-sol des bâtiments.

Les chemins d'accès peuvent être, dans les limites indiquées au Plan, construits en sous-sol et ce pour accueillir une zone de stationnement collective.

Les caractéristiques du chemin Avijl sont maintenues et seront à maintenir dans le temps.

Ces chemins feront, le cas échéant, l'objet de conventions entre la Commune et le/les propriétaires.

3.4. ZONES D'ESPACES VERTS

3.4.1. Considérations générales

Le Plan prévoit plusieurs zones d'espaces verts en fonction de leur intérêt paysagé et de la volonté de conserver et/ou de régénérer le milieu naturel à l'échelle de la Commune d'Uccle.

Dans tous les cas, les aménagements, les interventions prévues et la gestion (y compris l'entretien) des zones d'espaces verts devront nettement privilégier :

- Le maintien et/ou la régénération du milieu naturel;
- Le maintien et/ou la création d'un paysage d'ensemble de qualité du plateau Avijl ;
- Les déplacements des piétons, des cyclistes et des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les zones d'infiltration et les fossés y sont autorisés.

Lors des travaux nécessaires à l'urbanisation, on veillera à tout moment à ce que l'emprise des chantiers sur les espaces verts soit limitée. Si la création de chemins d'accès provisoires aux chantiers, des fouilles, abattages d'arbres etc., s'avèrent nécessaires, les permis d'urbanisme seront obligatoirement accompagnés d'un plan d'organisation du chantier et d'un plan de régénération de la zone de chantier et de ses abords après travaux.

3.4.2. Cheminements

Dans toutes les zones d'espaces verts, il est autorisé la création de sentiers piétons qui peuvent être accessibles aux PMR. Les itinéraires cyclables sont uniquement autorisés dans les espaces verts de type B et C.

Les sentiers existants sont prioritairement maintenus.

3.4.3. Espaces verts de type A

Ces zones sont prioritairement protégées afin d'y maintenir et/ou d'y régénérer le milieu naturel. A cette fin, des mesures de gestion particulières y seront prévues.

Les actes et travaux y sont strictement limités à la création de zones de repos et/ou de zones d'observatoire de la nature.

La création de bassin d'orage y est exclue.

3.4.4. Espaces verts de type B

En complément de la destination et des actes et travaux prévus à l'art. 3.4.3, dans ces zones des activités sociales, récréatives et/ou de loisirs limitées sont autorisées comme la création de potagers et/ou le pâturage.

Ces activités seront toutefois intégrées dans l'ensemble des zones d'espaces verts. A cette fin, des mesures d'aménagement et/ou de gestion seront prévues afin de maintenir la cohérence du paysage.

Le long des sentiers bordant les zones de potagers, il sera prévu la plantation de haies à essences variées et indigènes (association de végétaux).

3.4.5. Espaces verts de type B'

En complément de la destination et des actes et travaux prévus à l'art. 3.4.4, dans ces zones sont autorisés les actes et travaux nécessaires à la création d'un accès souterrain aux parkings en sous-sol, sous réserve que ces actes soient suivis d'un plan de réaménagement du talus et des abords.

3.4.6. Espaces verts de type C

En complément de la destination et des actes et travaux prévus aux art. 3.4.3 et 3.4.4., dans ces zones des activités sociales, récréatives et/ou de loisirs intensives sont autorisées comme les aires de jeux pour enfants, les zones de sport en plein air, les terrains d'aventure...

Ces activités seront toutefois intégrées dans l'ensemble des zones d'espaces verts. A cette fin, des mesures d'aménagement et/ou de gestion seront prévues afin de maintenir la cohérence du paysage et de garantir la tranquillité du milieu naturel et du voisinage.