

Province de Brabant
COMMUNE DE
WATERMAEL
BOITSFORT

Echevinat de l'urbanisme.

Provincie Brabant
GEMEENTE
WATERMAAL
BOSVOORDE

Schepenambt van stedenbouw

PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT

ZONE 1: SOUVERAIN-EST
PARTIE SUD

BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG

ZONE 1: VORST-OOST
ZUIDELIJKE GEDEELTE

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

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'urbanisme
De Schepen voor stedenbouw

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

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

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

PAR LE COLLEGE

Le Secrétaire
De Secretaris

L'Echevin de l'urbanisme
De Schepen voor stedenbouw

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

NAMENS HET COLLEGE

Le Bourgmestre
De Burgmeester

CH. DESMET

R. HOTYAT

A. PAYFA - FOSSEPREZ

VU ET APPROUVE 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	46	BLADZIJDEN
-------	----	------------

DATE	15/06/1988	DATUM
------	------------	-------

FORMAT	A 4	FORMAAT
--------	-----	---------

AUTEUR DE PROJET

JEAN DE SALLE
Architecte et Urbaniste

I

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. 8
1.1.	Remarques	P. 8
1.2.	Raccordement à l'égoût public.	P. 8
1.3.	Bâtiments accessibles au public.	P. 8
1.4.	Démolition.	P. 8
1.5.	Abattage d'arbres.	P. 9
1.6.	Enseignes, publicité et autres dispositifs.	P. 9
2.	DESTINATION DES ZONES	P. 12
2.1.	ZONES CONSTRUCTIBLES	P. 13
2.1.1.	Zones de logement.	P. 13
2.1.2.	Zones d'annexes.	P. 13
2.1.3.	Zones Horeca	P. 13
2.1.4.	Zones mixtes : logement - bureaux - horeca - équipements d'intérêt collectif - artisanat.	P. 13

II

2.2.	ZONES NON AEDIFICANDI	P. 14
2.2.0.	Généralités	P. 14
2.2.1.	Zones de cours et jardins.	P. 14
2.2.2.	Zones de recul.	P. 14
2.2.3.	Zones de parc.	P. 15
2.2.4.	Zones naturelles.	P. 15
2.2.5.	Zones de plans d'eau.	P. 16
2.2.6.	Zones de protection esthétique.	P. 16
2.3.	ZONES DE CIMETIERE.	P. 17
2.4.	ZONES DE VOIRIE.	P. 18
2.5.	AMENAGEMENTS PONCTUELS.	P. 19
2.5.1.	Accès carrossables.	P. 19
2.5.2.	Voies d'accès aux intérieurs d'îlots.	P. 19
2.5.3.	Emplacements de parcage à l'air libre.	P. 19
2.5.4.	Murs de clôtures et de soutènement.	P. 20
2.5.5.	Arbres et bouquets d'arbres à protéger.	P. 20
2.5.6.	Bâtiments à conserver et à restaurer.	P. 20

III

3.	IMPLANTATION, VOLUME ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS.	P. 21
3.1.	CONSTRUCTIONS HORS ZONES DE VARIATION DE MASSE.	P. 21
3.1.1.	Bâtiments principaux.	
	a. Profondeur	P. 21
	b. Hauteur	P. 21
	c. Toitures	P. 22
	d. Gabarit	P. 23
3.1.2.	Bâtiments annexes	
	a. Annexes accolées aux bâtiments principaux	P. 24
	b. Annexes non accolées aux bâtiments principaux	P. 24
3.1.3.	Garages et parkings couverts.	P. 24
3.2.	CONSTRUCTIONS EN ZONES DE VARIATION DE MASSE.	P. 25
3.2.1.	Implantation.	P. 25
3.2.2.	Largeur, profondeur, types de toitures.	P. 26
3.2.3.	Hauteur.	P. 26
3.2.4.	Garages et parkings couverts.	P. 26
3.3.	TRAVAUX DE TRANSFORMATION.	P. 27
4.	ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES.	P. 28
4.1.	ASPECT DES FACADES.	P. 28
4.2.	TYPES DE TOITURES.	P. 29
4.3.	MATERIAUX.	P. 29
4.4.	CLOTURES.	P. 29
5.	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE OU GROUPE DE ZONES CONSTRUCTIBLES.	P. 31

0. INTRODUCTION

0.1. INTENTIONS DU PLAN

RAPPEL DE LA SITUATION EXISTANTE.

- . Le Plan particulier d'aménagement d'une superficie de +/- 34 ha 20 a s'étend sur le versant sud-sud-est de la vallée de la Woluwe.
- . Il est délimité par le boulevard du Souverain, l'avenue Charle-Albert, la limite parcellaire du château dit Charle-Albert, la forêt de Soignes et les quartiers anciens du Coin du Balai et de la rue Middelbourg.
- . Au Plan de Secteur de l'agglomération bruxelloise, l'ensemble de la zone couverte par le plan est repris en zone d'habitation à l'exception de ce qui suit :
 - l'îlot 7 (zone de cimetière),
 - les zones boisées et les étangs existants dans les flots 1, 3, 4 (zones d'espaces verts et plans d'eau).
 De plus, la zone est couverte par une zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique visant à sauvegarder de haute valeur esthétique de ce site. Le long de la forêt de Soignes, une zone de servitudes au pourtour des bois, d'une largeur de 60 mètres, est également prévue.
- . L'aspect d'ensemble de la zone, tant depuis le boulevard que depuis les voiries et les immeubles du versant opposé (avenues Delleur, G. Benoidt, de la Fauconnerie et du Houx) se présente comme une vaste zone verte d'environ 400 mètres de large qui opère la transition du point de vue visuel entre le milieu urbanisé de Boitsfort et la forêt de Soignes. Le boulevard du Souverain, situé en fond de la vallée et marqué par des alignements de grands arbres, est une composante à part entière de ce paysage.

La frondaison des platanes domine généralement les constructions situées à front du boulevard. Seule exception, le siège social d'une importante compagnie d'assurances dont le faite dépasse la cime des arbres de plusieurs étages et par conséquent est visible même depuis les espaces publics fort éloignés de la zone.

A l'intérieur du périmètre du plan, les constructions, principalement du logement, sont disséminées dans les parcs et jardins et par conséquent peu visibles depuis les espaces extérieurs à la zone du P.P.A. Toutefois, les toitures de l'une ou l'autre grosse villa ou "château" sont plus visibles.

- . Le long du boulevard, s'étendent des étangs stabilisés, reliés entre eux par la Woluwe, et caractéristiques de cette vallée.
- . La zone est traversée par des voiries qui permettent l'accès des promeneurs à la forêt de Soignes.
- . La zone couverte par le P.P.A. est caractérisée par une densité très faible : le taux d'emprise net (sans les voiries) est de 0,026 et le P/S net de 0,05.

LE PROJET URBANISTIQUE.

L'objectif essentiel du plan particulier d'aménagement est de conserver à ce site sa caractéristique fondamentale qui est la présence dominante de la végétation assurant une transition harmonieuse entre le milieu urbain et la forêt de Soignes.

Dans cet esprit, les constructions nouvelles devront rester largement dissimulées par la végétation et le paysage familier visible depuis les espaces extérieurs à la zone ne sera pas modifié.

1. Les grands espaces verts et les étangs.

Une analyse approfondie du paysage végétal, vu tant de l'extérieur de la zone du plan particulier que depuis les voiries publiques qui la traversent, a permis de déterminer deux grands types d'espaces verts :

- les zones naturelles qui correspondent aux parties densément boisées (haute futaie) résidus de la forêt de Soignes et aux bois évoluant naturellement. Ces zones sont protégées par l'interdiction d'y construire et par l'obligation de les entretenir dans le respect de leur identité écologique. Ponctuellement, des reboisements sont prévus en bordure de la forêt où dans un souci de protection du milieu forestier il est souhaité un reboisement sur une profondeur de 10 à 20 mètres.
- les zones de parcs et jardins, ce sont de grands parcs et jardins constitués de pelouses et de bouquets d'arbres et d'arbustes; ce sont des milieux où l'intervention de l'homme est manifeste. Dans ces zones, les arbres et bouquets d'arbres à haute valeur paysagère sont protégés.
A l'intérieur de ces zones, des constructions nouvelles sont autorisées selon le cadre de ce qui est décrit ci-dessous.

De plus, certaines parties de ces deux types de zones, particulièrement remarquables du point de vue esthétique, font l'objet d'une protection spéciale visant à garantir le maintien des éléments qui les constituent (plans d'eau, relief, plantations, bâtiments d'architecture intéressante, ...); ce sont les zones de protection esthétique.

- les étangs existants dans le périmètre du plan sont également protégés.

2. La zone du cimetière.

Le plan prévoit le maintien du cimetière communal et son extension éventuelle sur une partie du verger appartenant à l'Administration des Eaux et Forêt.

3. Les zones de batisse.

En application de l'objectif principal, le plan propose une densification modérée du quartier en prévoyant l'ajout de constructions relativement basses (Rez + 1 étage + toiture et ponctuellement Rez + 2 étages + toiture).

Il est apparu, en effet, que l'entretien de ces grandes propriétés posait problème à leurs propriétaires eu égard à leur taille (certaines d'entre elles sont d'ailleurs à l'abandon depuis de nombreuses années et cette situation risque d'entraîner à plus ou moins long terme une modification du paysage).

Pour maintenir la zone en bon état, un plus grand nombre d'occupants s'avérerait utile et nécessaire.

Afin de conserver à la zone son caractère vert de transition entre le milieu urbanisé et la forêt de Soignes, les constructions nouvelles seront implantées en recul par rapport aux voiries et dans les parties les moins boisées du quartier. Elles ne seront donc pas visibles depuis les espaces extérieurs à la zone couverte par le plan particulier et peu ou pas visibles depuis les voiries qui la traversent.

Les quelques exceptions sont dues à l'étroitesse des parcelles dans les zones limites du plan et correspondent à des éléments de la situation existante.

Ce sont : les constructions existantes à front du boulevard du Souverain et les conciergeries des grandes propriétés.

Graphiquement, deux types d'aménagement sont prévus au plan :

a. les constructions en zones de variation de masse.

La plus grande partie des constructions prévues dans la zone sont situées en "zones de variation de masse".

Elles 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 sous forme de tableaux au titre 5 des 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) et dans certains cas particuliers à l'avis de la Commission de Concertation justifiés par l'intérêt architectural des constructions existantes.

b. les constructions hors zones de variation de masse.

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 les caractéristiques de certaines constructions existantes visibles depuis les espaces publics, telles que les conciergeries des grands propriétés,...

. Les affectations :

D'une manière générale, les constructions sont réservées au logement et aux fonctions complémentaires (par unité de logement : bureaux à concurrence de 100 m², petits ateliers à concurrence de 60 m²).

Toutefois, certains immeubles existants, compte tenu de leur intérêt architectural, font l'objet de mesures particulières visant à les conserver.

Afin d'augmenter la probabilité de leur maintien et de leur restauration, des affectations diverses (logement - bureaux - horeca - équipements d'intérêt collectif - artisanat compatible avec l'environnement) peuvent être autorisées.

Ce sont la ferme et la grange ancienne (zone B2) et les villa ou "château" (zones C2, H2).

En outre, toute modification de la situation existante des immeubles à conserver et à restaurer est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique) et à l'avis de la Commission de Concertation.

Les autres fonctions présentes dans la zone sont confirmées par le plan : il s'agit du restaurant situé le long du boulevard du Souverain.

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-dechaussée.

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

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

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

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

FRONT DE BATISSE OBLIGATOIRE : limite avant des bâtiments lorsqu'il est obligatoire. Il peut être situé ou non sur l'alignement.

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-dejardin.

LIMITE DE GABARIT ET/OU D'AFFECTATION : 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. 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.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. ENSEIGNES, PUBLICITE ET AUTRES DISPOSITIFS1.6.0. 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.

1.6.1. 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. 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).
- c. Les dispositifs lumineux à allumage alternatif et les cordons lumineux ne sont pas autorisés.
- d. Les dispositifs ne peuvent en aucun cas empêcher la lecture des plaques indicatrices des noms de rues.
- e. La publicité commerciale n'est autorisée que dans les zones Koreca.

1.6.2. Caractéristiques des dispositifs publicitaires et/ou enseignes autorisés

1.6.2.1. Le DISPOSITIF APPOSE PARALLELEMENT au plan de la facade 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 facade;
- b. il doit être normalement situé entre les baies du rez-de-chaussée et le seuil des fenêtres du premier étage;
- c. il doit être placé à une distance minimum de 0,15 m des axes mitoyens;
- d. il doit s'inscrire dans un rectangle dont la hauteur ne peut dépasser 0,70 mètre et dont la largeur ne peut dépasser le nombre de mètres du développement de la facade moins 0,30 m (cfr. C).

1.6.2.2. Le DISPOSITIF APPOSE PERPENDICULAIREMENT au plan de la facade 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 facade;
- b. il ne peut se trouver à moins de 2,50 m au-dessus du niveau du trottoir ou du niveau naturel du sol lorsque les constructions sont en recul par rapport à l'alignement.
- c. il ne peut dépasser le seuil des baies du premier étage et en aucun cas, ni la corniche, ni la faite;
- d. il doit être placé à une distance minimum de 0,30 m des mitoyens;
- 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 facade);
- f. il doit s'inscrire dans un carré de 1,20 m x 1,20 m;
- g. il doit être à deux faces.

- 1.6.2.3. 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. il doit avoir un caractère sobre et être en relation avec l'activité se déroulant dans l'immeuble qu'il signale.
 - c. le Collège des Bourgmestre et Echevins délivre au cas par cas l'autorisation de placer ce type de dispositif.
- 1.6.2.4. 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.
- 1.6.2.5. 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. les tentes pare-soleil ou stores doivent être repliables.
- 1.6.3. Nombre de dispositifs publicitaires ou enseignes autorisés.

En principe un seul dispositif (publicité ou enseigne) est autorisé pour chaque activité. Toutefois, pour les zones horeca (2.1.3.), mixtes (2.1.4.) le Collège des Bourgmestre et Echevins peut autoriser un second dispositif en fonction des conditions locales.

DESTINATION DES ZONES

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

- des zones constructibles
- des zones non-aedificandi
- une zone de cimetière
- des zones de voirie
- des aménagements ponctuels

2.1. ZONES CONSTRUCTIBLES

2.1.1. ZONES DE LOGEMENT

La fonction principale des zones de logement est la résidence.

Les fonctions suivantes, complémentaires à cette fonction principale, peuvent y être autorisées :

- les ateliers pour autant que les activités ne causent pas de trouble de voisinage, avec un maximum de 60 m² plancher pour chaque unité de logement.
- les bureaux avec un maximum de 100 m² plancher pour chaque unité de logement.

En outre, la surface de chaque unité de 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 aux bâtiments principaux, peuvent être construits au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin.
Ces zones sont destinées à améliorer le confort des logements existants.
Outre la fonction logement, ces zones peuvent accueillir les fonctions complémentaires prévues en 2.1.1.
- b. En outre, des zones d'annexes non accolées aux bâtiments principaux sont autorisés ponctuellement au plan et peuvent accueillir les mêmes fonctions ainsi que des garages.

2.1.3. ZONES DE HORECA

Dans ces zones les locaux peuvent recevoir les affectations suivantes : hôtel, restaurant, café, logement.
Toutefois ces zones peuvent n'accueillir que du logement.

2.1.4. ZONES MIXTES : LOGEMENT - BUREAUX - HORECA - EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET/OU ARTISANT

Ces zones peuvent accueillir une ou plusieurs des affectations suivantes : logement, bureaux, hôtel-restaurant-café, équipements d'intérêt collectif, artisanat compatible avec le voisinage.

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 2.2.6.). 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 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.

2.2.3. ZONES DE PARC

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

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

De 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 et sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les constructions sont limitées à 10 m² d'emprise au sol chacune et sont d'un seul niveau (hauteur maximum sous faite 3 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.

2.2.4. ZONES NATURELLES

Ces zones couvrent d'une part les prolongements de la haute futaie de la Forêt de Soignes dans le périmètre du présent plan particulier d'aménagement et d'autre part des bois évoluant naturellement.

En outre, elles couvrent également des parties du territoire, actuellement défrichées, qui doivent être reboisées au moyen d'essences indigènes adaptées au milieu.

L'aménagement de ces zones doit veiller au maintien, à l'entretien et à la régénération du milieu 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.
- dans les zones non boisées, des plantations adéquates doivent être réalisées afin d'assurer une protection efficace du milieu forestier voisin;

- à l'exception des voies d'accès aux intérieurs d'ilots prévues au plan de destination, aucun chemin nouveau ne sera autorisé.

Toutefois, en vue de réaliser une promenade piétonne continue dans la vallée de la Woluwe l'aménagement de sentiers nouveaux pourra être autorisé le long du Boulevard du Souverain, 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.

2.2.5. ZONES DE PLANS D'EAU

Ces zones représentent des étendues d'eau existantes (ruisseau, étangs naturels ou artificiels). Ces zones font partie intégrante des zones de parc ou des zones naturelles.

Y sont autorisés tous travaux ayant pour objet la réparation et la consolidation des berges dans le respect du site.

La modification des plans d'eau existants, la création de nouveaux plans d'eau 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.

2.2.6. 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 subir que des modifications mineures lorsque la réalisation de constructions prévues au plan de destination l'exige.
- le tracé et le profil des sentiers et voies d'accès existants doivent être maintenus; des modifications mineures peuvent toutefois y être autorisées lorsque la réalisation des constructions prévues au plan de destination l'exige.

Dans l'îlot (3) toute modification de la situation existante en vue de la réalisation même partielle des zones constructibles (A3 à G3) prévues au plan de destination, ne peut être autorisée que POUR AUTANT QU'UN PLAN D'ENSEMBLE DE LA PROPRIETE AIT ETE REALISE ET SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

Ce plan d'ensemble doit comprendre :

- un plan de situation existante dressé par géomètre avec un relevé complet des constructions, du relief, des sentiers, des arbres et arbustes (espèce et variété, diamètre du tronc et de la couronne).
- un plan de la situation projetée (relotissement) reprenant toutes les mesures visant à reconstituer le paysage du parc.

2.3. ZONE DE CIMETIERE

Cette zone est affectée à un cimetière conformément à la réglementation en vigueur, ainsi qu'à des plantations complémentaires.

La partie de cette zone reprise au plan de destination en vue de l'extension du cimetière doit être maintenue dans sa situation existante de fait tant que l'aménagement en cimetière n'aura pas été réalisé.

En outre, l'aménagement de cette partie devra veiller à protéger les éléments de la Forêt de Soignes proche.

L'extension du cimetière devra de plus être entourée d'un mur s'intégrant à l'environnement immédiat.

L'aménagement de l'extension du cimetière est SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

2.4. ZONES DE VOIRIES

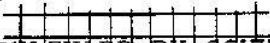
TOUS LES ACTES ET TRAVAUX, HORMIS CEUX EXONERES DU PERMIS DE BATIR, RELATIFS A LA REALISATION DES AMENAGEMENTS EN ZONE DE VOIRIE SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

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 voitures d'handicapés en laissant une largeur constante minimum de 1,50 m libre à leur usage.

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.

LA PARTIE DE LA ZONE DE VOIRIE MUNIE DE LA SURIMPRESSION , CONSTITUANT LA BERME CENTRALE DU BOULEVARD DU SOUVERAIN, DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE ATTENTION PARTICULIERE :

- cette berme doit être maintenue dans ses dimensions actuelles;
- les alignements d'arbres à haute tige existants doivent être préservés et les spécimens qui viendraient à disparaître doivent être remplacés par des essences identiques;
- la piste cyclable doit y être maintenue;
- en outre, afin de garantir le maintien en bonne santé des arbres et la sécurité des cyclistes et piétons, le parcage y est interdit pour autant que celui-ci soit assuré sur la voirie proprement dite du boulevard.

2.5 AMENAGEMENTS PONCTUELS

2.5.1. 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.

Seuls les accès repris au plan de destination sont en principe autorisés.

Exceptionnellement, des accès supplémentaires peuvent être autorisés pour autant que CES ACTES ET TRAVAUX AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE PAR L'A.R. DU 5/11/79.

2.5.2. VOIES D'ACCES AUX INTERIEURS D'ILOTS

L'indication - au plan - des voies d'accès aux intérieurs d'ilots 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.

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

Toutefois, des voies d'accès supplémentaires sont susceptibles d'être autorisées pour autant que CES ACTES ET TRAVAUX AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79.

2.5.3. EMPLACEMENT DE PARCAGE A L'AIR LIBRE

Les terrains repris sous l'indice (P) au plan de destination peuvent être réservés à des emplacements de parking à l'air libre. Dans ce cas, des surfaces en dur (non plantées ni gazonnées mais perméables) sont autorisées à condition que des plantations soient réalisées à leur périphérie afin de dissimuler les véhicules.

2.5.4. 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.

2.5.5. ARBRES ET BOUQUETS D'ARBRES A PROTÈGER

L'indication - au plan - de ces arbres et bouquets d'arbres les inscrit en tant qu'éléments fondamentaux du paysage. Ils doivent être conservés et entretenus. La surface correspondant à la projection de la couronne sur le sol doit être maintenue libre de toute construction et de tout revêtement imperméable.

En cas de disparition (par mort naturelle, maladie, ou déracinement), la plantation d'un arbre de même essence est impérative dans un délai n'exédant jamais huit mois la date de la disparition du spécimen.

De plus, le végétal doit être planté à une distance maximum de 10 mètres du tronc de l'arbre disparu et doit être âgé de 10 ans minimum à sa plantation.

2.5.6. 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 par zone ou groupe de zones prévues au titre 5.

Toute modification de l'aspect ★ extérieur des constructions reprises sous l'indice ★ est soumise AUX MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ DÉFINIES 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 ÉTÉ 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 au titre 5.

3.1 CONSTRUCTIONS HORS ZONES
 DE VARIATION DE MASSE

Pour déterminer le volume et les caractéristiques des constructions hors zone de variation de masse, il est fait usage sur le plan de destination de tout ou partie des indications suivantes :

Profondeur maximum
 Hauteur maximum :
 Type de toiture

exemple : 11 m.2.V.

3.1.1. BATIMENTS PRINCIPAUX

a. Profondeur

La profondeur du bâtiment principal se mesure normalement à la limite extrême avant (front de batisse) 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.

b. Hauteur

La hauteur maximum sous corniche de la façade principale à rues 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>
1 = Rez	4,00 mètres
2 = Rez + 1 étage	7,00 mètres
3 = Rez + 2 étages	10,00 mètres

En outre le niveau du rez-de-chaussée ne peut se trouver à plus de 0,60 mètre au dessus du niveau de la voirie ou du niveau naturel du sol, lorsqu'il y a une zone de recul.

c. Toitures

1°. D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V).
Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux des toitures à la mansart (symbole W) peuvent être autorisées.

2°. L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 50°.
Pour les toitures à la mansart, 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.

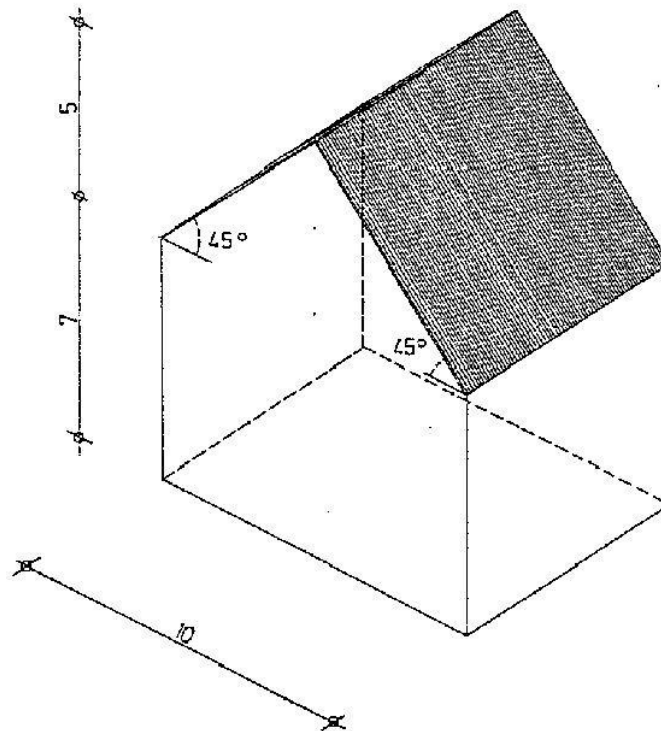
3°. Les volumes sous toiture sont habitables.
Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés pour le bon éclairage des locaux aménagés en toiture sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
Des terrasses intégrées dans le volume sous toiture sont autorisées dans le respect des dispositions du Code Civil et pour autant que leur largeur n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade avec une largeur maximum de 4 mètres par terrasse.

d. Gabarit

1°. Le gabarit maximum est déterminé d'une part par les plans verticaux des façades avant et arrière et des murs mitoyens ou latéraux, 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.



exemple
voorbeeld

10 m.2.V.

3.1.2. BÂTIMENTS ANNEXES

- a. Les constructions annexes accolées aux bâtiments principaux ne sont autorisées que sur un seul niveau (le rez-de-chaussé ou le rez-de-jardin). Elles sont limitées à une profondeur de 14 mètres, calculées depuis le front de bâtisse. Elles doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants).
- b. Les annexes non accolées aux bâtiments principaux sont limitées à ce qui est prescrit au plan de destination. Leur hauteur sous corniche est limitée à 3 mètres. Elles sont recouvertes d'une toiture à un ou plusieurs versant(s).

3.1.3. GARAGES ET PARKINGS COUVERTS

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

3.2. CONSTRUCTIONS EN ZONES DE VARIATION DE MASSE

- Pour déterminer le volume et les caractéristiques des constructions à établir en zone de variation de masse il est fait usage sur la plan, de tout ou partie des indications suivantes :

exemples :

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

- 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.
- EN OUTRE POUR CERTAINES DE CES ZONES (voir prescriptions particulières du titre 5), AFIN DE PROTEGER LES CARACTERISTIQUES FONDAMENTALES DU SITE, IL PEUT ETRE EXIGE QUE LES DEMANDES DE PERMIS DE LOTIR ET DE PERMIS DE BATIR, NON COMPRIS DANS LE PERIMETRE D'UN LOTISSEMENT DUMENT AUTORISE, SOIENT COMPLETEES PAR DES DOCUMENTS QUI GARANTISSENT CETTE PROTECTION DU PAYSAGE (plans d'ensemble tels que définis dans la prescription 2.2.6., vues perspectives depuis les espaces publics extérieurs à la zone du PPA, plans d'aménagement des abords des constructions projetées).
- Dans ces zones les volumes sous toitures peuvent être habitables sur un seul niveau.

3.2.1. Implantation.

L'implantation des constructions est libre dans les limites des zones constructibles définies au plan de destination sauf limitation explicitement indiquée dans les prescriptions particulières. Toutefois, toute construction doit obligatoirement être distante de minimum 10 mètres de tout arbre remarquable repris au plan de destination.

3.2.2. 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.

3.2.3. Hauteur.

- . 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
4 = Rez + 3 étages	13,00 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.

3.2.4. 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.

3.3. TRAVAUX DE TRANSFORMATION

- Les bâtiments existants, dont les dimensions n'atteignent 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 et 3.2.
- Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.
- Les bâtiments existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté.
- L'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé, la toiture pouvant être rehaussée dans la mesure où le plan de la future toiture ne coupe pas le plan de la façade à plus de 1,5 mètre au-dessus du plancher du grenier existant.

4 ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES.

Les présentes prescriptions peuvent être complétées par les prescriptions particulières par zone ou groupe de zones constructibles et énoncées sous forme de tableaux au titre 5.

4.1 ASPECT DE FACADES

4.1.1. Même dans le cas de réalisations non simultanées et à l'intérieur de chacune des zones définies au plan, l'aspect extérieur des constructions devra présenter une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

4.1.2. Pour les constructions situées hors zone de variation de masse :

les éléments architecturaux en saillie ou en creux peuvent être autorisés pour autant que la surface occupée par ces volumes n'excède pas 30% de la surface totale de la façade, que la profondeur de ceux-ci n'excède pas 0,90 mètre, que leur largeur ne dépasse pas 60% du développement de la façade, qu'ils ne s'approchent pas à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens, que la hauteur libre entre le trottoir et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3,20 mètres, lorsque le front de bâtisse se confond avec l'alignement. Des avant-corps peuvent être autorisés aux mêmes conditions au rez-de-chaussée pour les constructions situées en recul par rapport à l'alignement.

4.1.3. Pour les constructions situées dans les zones de variation de masse :

la plus grande liberté est laissée au maître de l'ouvrage sous réserve de respecter la prescription 4.1.1.

4.2. T Y P E S D E T O I T U R E S

4.2.1. Pour les constructions situées hors zone de variation de masse sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement :

- Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés. Ces éléments architecturaux sont placés à raison de 2 maximum par 5 mètres de développement de façade et à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens. En outre, leur largeur cumulée doit être inférieure aux deux tiers du développement de la façade.
- Des terrasses incluses dans le volume sous toitures peuvent être autorisées.

4.2.2. Pour les constructions situées en zone de variation de masse :

A l'exception de ce qui est prescrit en 4.1.1., le choix est laissée au maître de l'ouvrage sauf imposition expresse prévue dans les prescriptions particulières par zone constructible du titre 5.

4.3. M A T E R I A U X

Le choix des matériaux est laissée au maître de l'ouvrage sous réserve que dans le cas de constructions groupées (même non simultanées) à l'intérieur de chaque périmètre défini au plan, il y ait cohérence dans l'utilisation de ces matériaux. Cependant, les panneaux en béton moulé, les vitrages teintés, les châssis et portes en aluminium naturel sont interdits.

4.4. C L O T U R E S

4.4.1. Clôtures mitoyennes des parcelles

a. Dans les zones de cours et jardins.

- . Les clôtures ont une hauteur de 1,80 mètre. Toutefois, de commun accord entre les voisins ayant une clôture mitoyennes :
- cette hauteur peut être modifiée vers le haut (sans toutefois dépasser 2,00 mètres de haut) ou vers le bas.
- la clôture peut ne pas exister en tout ou en partie.

. Les clôtures sont constituées de haie vive :
 Toutefois, 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 constituée d'un mur de briques (ou de tout autre matériau du même type que celui des façades concernées).
 Des palissades de bois, composées de lamelles de bois peuvent également être autorisées.

b. Dans les autres zones non aedificandi (zones de parc, naturelles, de protection esthétique).

Les clôtures sont constituées soit de haies vives, soit de massifs d'arbustes.
 Des murs de briques peuvent toutefois être autorisés en fonction des conditions locales et moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

4.4.2. Clôtures des zones de recul (2.2.2.)

Les clôtures sont constituées soit d'une haie vive (1,50 mètre de hauteur maximum) soit d'un muret surmonté d'une haie vive ou d'une grille (hauteur totale maximum : 1,50 mètre).

4.4.3. Clôtures sur l'alignement séparant la voie publique des zones de cours et jardins, de parcs et naturelles.

(lorsqu'il n'y a pas de zone de recul (2.2.2.) au plan de destination).

- . Les clôtures d'une hauteur minimum de 1,50 mètre et maximum de 2,00 mètres sont constituées :
 - soit d'une haie vive,
 - soit d'un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille en fer forgé ou d'une haie vive.
- . Dans certains cas des murs sont imposés (voir plan) et leur hauteur est celle des murs de clôtures existants.
- . Les entrées des propriétés pourront éventuellement 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 visibles depuis les voiries.

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, énoncées sous forme de tableaux, concernent toutes les zones constructibles du plan et constituent des programmes d'aménagement. Elles complètent et précisent les prescriptions générales énoncées aux titres 3. et 4. qui sont d'application sauf dérogation expressement indiquées.

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.).												
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	Implantation de faible densité de logements dans un parc existant. Les constructions se présenteront sous forme de villas unifamiliales ou jumelées, disséminées dans la verdure.												
Implantation et Gabarit	<p><u>Implantation</u> : l'implantation est libre dans les limites des zones constructibles.</p> <table border="1" data-bbox="597 758 1463 968"> <thead> <tr> <th></th> <th><u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Hauteur</u> <u>maximum</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>1,2</td> <td>0,5</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>0,5</td> <td>0,2</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour B1, une partie des constructions pourront toutefois atteindre Rez+2+toiture.</p> <p><u>Types de toitures</u> : toitures à versants principalement.</p>		<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>	A1	1,2	0,5	Rez+1+toiture	B1	0,5	0,2	Rez+1+toiture
	<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>										
A1	1,2	0,5	Rez+1+toiture										
B1	0,5	0,2	Rez+1+toiture										
Garages et parkings	<p>Les garages sont inclus dans le volume des constructions et éventuellement dans la zone d'annexe située à proximité de B1.</p> <p>Deux emplacements minimum sont requis par unité de logement, en ce compris les emplacements à l'air libre prévus dans les zones.</p>												
Accès	Les voies d'accès aux deux zones constructibles doivent emprunter les chemins existants à travers la zone naturelle. Un seul accès depuis les voiries publiques est autorisé (à l'angle de la rue du Buis et de la drève de Bonne-Odeur).												
Environnement	En périphérie des zones constructibles, des écrans végétaux doivent être réalisés afin de dissimuler les nouvelles constructions depuis les espaces publics et les quartiers bâtis voisins.												
Remarques													

Destination	<p>A2 : Horeca et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.3.)</p> <p>B2 : Mixte : logement - bureaux - horeca - équipements d'intérêt collectif et/ou artisanat compatible avec l'environnement (prescription 2.1.4.).</p>
<p>Objectif d'aménagement</p> <p>et</p> <p>Parti urbanistique recherché</p>	<p>Il s'agit de protéger une ferme ancienne et la grange attenante (B2) et une construction faisant partie du patrimoine architectural de Boitsfort.</p> <p>Le maintien des gabarits et de l'aspect des constructions est donc impératif (matériaux, composition des façades, type de toiture, ...).</p>
<p>Implantation</p> <p>et</p> <p>Gabarit</p>	<p><u>Front de bâtisse</u> : imposé selon le plan.</p> <p><u>Recul</u> : obligatoire (voir plan).</p> <p><u>Profondeur</u> : limitée à ce qui existe (voir plan).</p> <p><u>Hauteur</u> : maintien de la situation existante.</p> <p><u>Types de toitures</u> : maintien de la situation existante.</p> <p><u>Bâtiments annexes</u> : En A2 autorisés en façade avant pour autant qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment principal. En dérogation à la prescription 3.1.2., une toiture plate est autorisée.</p> <p>A l'arrière le long de la rue du Grand Veneur, des annexes indépendantes sont autorisées (cf. plan).</p>
Garages et parkings	<p>Parkings dans la zone de recul et dans la cour intérieure située à l'arrière de A2 et B2.</p> <p>Garages : dans la zone d'annexes située rue Grand Veneur ou inclus dans le volume du bâtiment principal.</p>
Accès	Sans objet (accès directs depuis les voiries)
Environnement	<p>La clôture sur l'alignement à front du boulevard du Souverain sera constituée d'un muret surmonté ou non d'une grille ou d'une haie basse (hauteur maximum 1,00 mètre). La couverture totale du sol de la zone de recul pourra être autorisée.</p>
Remarques	<p>Toute modification de l'aspect des constructions 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.</p>

Destination	<p><u>En cas de restauration de la villa :</u> - Mixte : logement - bureaux - horeca - équipements d'intérêt collectif et/ou artisanat (2.1.4.). <u>En cas de démolition :</u> - Logement et fonctions complémentaires (cfr 2.1.1.) .</p>						
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	<p>Protection d'une villa de style éclectique, faisant partie du paysage traditionnel de Boitsfort. A cette fin des affectations diverses sont autorisées. En cas de reconstruction, le gabarit global de la nouvelle construction sera identique à celui de la construction actuelle.</p>						
Implantation et Gabarit	<p>En cas de reconstruction :</p> <p><u>Implantation</u> : libre dans les limites de la zone constructible pour autant que l'emprise de la construction nouvelle soit égale à minimum 80% de la surface de la zone.</p> <table border="1" data-bbox="649 903 1461 1050"> <thead> <tr> <th><u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Hauteur</u> <u>maximum</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,5</td> <td>1</td> <td>Rez+2+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Types de toitures</u>: toitures à versants.</p>	<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>	3,5	1	Rez+2+toiture
<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>					
3,5	1	Rez+2+toiture					
Garages et parkings	<p><u>En cas de reconstruction de la villa</u> Les garages sont inclus dans le volume de la construction. Emplacements de parcage autorisés à proximité du bâtiment (voir plan). <u>En cas de restauration de la villa</u> Un minimum d'un emplacement est requis pour 50 m2 planchers de toute affectation autre que le logement.</p>						
Accès	<p>Accès à l'intérieur de la propriété à partir de la rue Nisard (voir plan).</p>						
Environnement	<p>A front du boulevard du Souverain, la clôture sur l'alignement sera constituée d'un muret surmonté d'une grille et d'une haie vive.</p>						
Remarques	<p>Toute reconstruction ou toute modification de l'aspect de la construction actuelle 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.</p>						

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.)												
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	Implantation de villas pouvant être éventuellement jumelées, et situées en recul par rapport aux voiries. Les constructions auront une cohérence d'aspect entre elles (matériaux, couleurs, type de toiture, ...).												
Implantation et Gabarit	<p><u>Implantation</u> : libre dans les limites des zones constructibles.</p> <table> <thead> <tr> <th></th> <th><u>Rapport plancher/sol</u> maximum</th> <th><u>Taux d'emprise</u> maximum</th> <th><u>Hauteur</u> maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D2</td> <td>0,75</td> <td>0,3</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>E2</td> <td>1,2</td> <td>0,5</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Types de toitures</u> : toitures à versants.</p>		<u>Rapport plancher/sol</u> maximum	<u>Taux d'emprise</u> maximum	<u>Hauteur</u> maximum	D2	0,75	0,3	Rez+1+toiture	E2	1,2	0,5	Rez+1+toiture
	<u>Rapport plancher/sol</u> maximum	<u>Taux d'emprise</u> maximum	<u>Hauteur</u> maximum										
D2	0,75	0,3	Rez+1+toiture										
E2	1,2	0,5	Rez+1+toiture										
Garages et parkings	Les garages sont inclus dans le volume des constructions ou enterrés dans la zone de parc entourant les constructions. Dans ce cas, ils sont recouverts de 50 cm de terre arable. Un minimum de deux emplacements par unité de logement est requis.												
Accès	Pour D2, l'accès se fait à partir de la rue Nisard (voir plan). Pour E2, l'accès se fait à partir de la rue Grand Veneur (voir plan).												
Environnement	Les constructions sont situées dans une zone de parc dont l'aménagement devra par des plantations adéquates conserver un aspect fortement boisé.												
Remarques	En cas de maintien de la construction existante en E2, l'aspect de la construction à réaliser en D2 devra principalement s'accorder avec celle de C2.												

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.)																				
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	Implantation de villas unifamiliales et/ou jumelées ou d'ensembles de logements groupés dans un parc. Les constructions devront présenter une unité de composition et de matériaux utilisés et s'harmoniser avec le château situé en H2.																				
Implantation et Gabarit	<p><u>Implantation</u> : libre dans les limites des zones constructibles.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Hauteur</u> <u>maximum</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>F2</td> <td>1</td> <td>0,6</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>G2</td> <td>0,6</td> <td>0,3</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>I2</td> <td>0,6</td> <td>0,3</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>K2</td> <td>1</td> <td>0,4</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour F2-G2 et I2, les hauteurs maximales sous corniche et sous faite sont limitées respectivement à 6 mètres et à 11 mètres; ceci afin d'assurer une meilleure protection du paysage depuis les espaces publics extérieurs à la zone.</p> <p><u>Types de toitures</u> : toitures à versants principalement.</p>		<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>	F2	1	0,6	Rez+1+toiture	G2	0,6	0,3	Rez+1+toiture	I2	0,6	0,3	Rez+1+toiture	K2	1	0,4	Rez+1+toiture
	<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>																		
F2	1	0,6	Rez+1+toiture																		
G2	0,6	0,3	Rez+1+toiture																		
I2	0,6	0,3	Rez+1+toiture																		
K2	1	0,4	Rez+1+toiture																		
Garages et parkings	<p>Les garages sont soit inclus dans le volume des constructions soit sont conçus sous forme de constructions accolées ou séparées et intégrées dans la composition d'ensemble.</p> <p>Un minimum de deux emplacements par unité de logement est requis (garage et emplacement à l'air libre).</p>																				
Accès	<p>Les voies d'accès sont limitées aux chemins existants, l'un donnant dans la drève de Bonne Odeur et l'autre dans la rue Nisard.</p> <p>Toutefois, elles pourront être élargies.</p>																				
Environnement	<p>La protection des talus le long des rues du Grand Veneur et Nisard est impérative (zone naturelle au plan de destination) afin de maintenir l'aspect boisé de la propriété.</p> <p>Entre la zone I2 et la zone H2 (château) les clôtures des propriétés seront constituées essentiellement de massifs d'arbres et d'arbustes.</p>																				
Remarques																					

ZONES

H2 : Château.

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.).
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	<p>Il s'agit d'imposer la restauration d'une construction d'un intérêt architectural évident et dont la silhouette fait partie du paysage traditionnel de Boitsfort.</p> <p>L'ensemble des toitures et plus particulièrement les tourelles sont en effet visibles depuis divers points de la commune.</p> <p>La protection de l'ensemble des toitures ainsi que des façades visibles (1er étage) depuis les espaces publics extérieurs à la zone du P.P.A. est impérative.</p> <p>L'annexe existante et réalisée postérieurement à la construction du château peut être modifiée pour autant que la modification s'intègre à la construction principale.</p>
Implantation et Gabarit	<p><u>Implantation</u> : (voir plan).</p> <p><u>Profondeur - Hauteur</u> : maintien de la situation existante sauf pour l'annexe postérieure.</p> <p><u>Types de toitures</u> : la restauration intégrale des toitures existantes est impérative.</p>
Garages et parkings	<p>Des garages et parkings peuvent être réalisés sous l'immeuble existant.</p> <p>Ils peuvent également être réalisés en sous-sol sous la zone de parc entourant le château pour autant qu'ils soient recouverts de 0,50 mètres de terre arable et de plantations..</p> <p>Des emplacements à l'air libre peuvent être autorisés en ayant le souci de l'intégration dans l'environnement (voir plan).</p>
Accès	Les voies d'accès sont limitées aux chemins existants, l'un donnant dans la drève de Bonne Odeur, et l'autre dans la rue Nisard. Toutefois, elles pourront être élargies.
Environnement	<p>La protection du talus le long de la rue du Grand Veneur est impérative (zone naturelle au plan de destination) afin de maintenir un écran végétal important. Le mur de clôture existant sur l'alignement doit être maintenu et restauré également.</p> <p>Les clôtures éventuelles à réaliser entre cette zone et la zone I2 voisine seront constituées essentiellement de massifs d'arbres et d'arbustes.</p>
Remarques	Toute modification de l'aspect de la construction 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 03/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.)												
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	<p>Pour L2 : réalisation d'un immeuble 3 façades dont le volume et l'architecture s'intègrent à la fermette protégée (M2).</p> <p>M2 : protection d'une fermette du 18e siècle.</p> <p>Pour N2 : permettre la construction de villas 4 façades ou jumelées en remplacement de la bâtisse existante.</p>												
Implantation et Gabarit	<p>1) <u>Pour M2</u> : Maintien des caractéristiques de la construction : matériaux, gabarit, type de toiture, implantation.</p> <p>2) <u>Pour L2 et N2</u> : <u>Implantation</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - libre dans les limites des zones constructibles en N2 - recul maximum de 2 mètres par rapport à la limite avant L2. <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u></th> <th style="text-align: center;"><u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u></th> <th style="text-align: center;"><u>Hauteur</u> <u>maximum</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L2</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">0,8</td> <td style="text-align: center;">Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>N2</td> <td style="text-align: center;">0,9</td> <td style="text-align: center;">0,45</td> <td style="text-align: center;">Rez+1+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Types de toitures</u>: à versants principalement. Pour L2, les toitures devront s'intégrer à celles de M2.</p>		<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>	L2	2	0,8	Rez+1+toiture	N2	0,9	0,45	Rez+1+toiture
	<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>										
L2	2	0,8	Rez+1+toiture										
N2	0,9	0,45	Rez+1+toiture										
Garages et parkings	<p>M2 : pas de garages. Parking en voirie ou dans la zone de recul.</p> <p>L2 et N2 : garages inclus dans le volume des constructions. Deux emplacements minimum par unité de logement sont requis.</p>												
Accès	<p>Pour L2 et M2 : sans objet (accès direct depuis la voirie).</p> <p>Pour N2 : un seul accès (voir plan) depuis la drève de Bonne Odeur.</p>												
Environnement	<p>Protection des arbres remarquables situés à proximité des zones.</p> <p>Les clôtures sur l'alignement sont constituées de haies vives.</p>												
Remarques	<p>Pour M2, toute modification de l'aspect de la construction ne sera autorisée que pour autant que les ACTES ET TRAVAUX AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIER DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.</p>												

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1)						
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	Lotissement de la partie non boisée d'une propriété importante. Les constructions peu visibles depuis les espaces publics (protection des parties boisées en périphérie) se présenteront sous forme de villas éventuellement jumelées.						
Implantation et Gabarit	<p><u>Implantation</u> : libre dans les limites des zones constructibles.</p> <table border="1" data-bbox="678 806 1490 940"> <thead> <tr> <th><u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Hauteur</u> <u>maximum</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,8</td> <td>0,5</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Types de toitures</u>: versants principalement.</p>	<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>	0,8	0,5	Rez+1+toiture
<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>					
0,8	0,5	Rez+1+toiture					
Garages et parkings	<p>Les garages sont soit inclus dans le volume des constructions, soit sont conçus sous forme de constructions accolées ou séparées et intégrées dans la composition d'ensemble.</p> <p>Deux emplacements par unité de logement sont requis.</p>						
Accès	Une voie d'accès commune depuis la rue Nisard desservant les constructions situées le long de cette voirie. Un accès par immeuble depuis la rue du Buis (voir plan).						
Environnement	La protection des espaces boisés le long de la rue Nisard, de la drève de Bonne Odeur et de la rue du Buis est impérative (zone naturelle au plan de destination). Le long de la rue du Buis un reboisement doit être réalisée sur une profondeur de 20 mètres. Le vallon et le pont marqué d'une ★ au plan de destination doivent être conservés (zone de protection esthétique).						
Remarques							

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.).
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	Permettre la reconstruction éventuelle de conciergeries existantes situées à l'entrée des propriétés en bordure des voiries afin de garantir la présence d'un minimum d'habitat le long de la rue Nisard. Les constructions se présenteront sous forme d'immeubles à 4 façades. En A3, cependant, afin de protéger le logement du bruit provoqué par le trafic sur le boulevard du Souverain, un mur aveugle peut éventuellement être réalisé côté boulevard.
Implantation et Gabarit	<p><u>Front de bâtisse</u> et <u>Recul</u> : l'implantation des constructions est libre à l'intérieur des périmètres définis au plan de destination.</p> <p><u>Profondeur</u> : J2 et A3 : 8 mètres maximum H3 : 9 mètres maximum.</p> <p><u>Hauteur</u> : Rez + 1 + toiture</p> <p><u>Types de toitures</u> : 2 ou 4 versants.</p> <p><u>Bâtiments annexes</u> : à côté de H3, autorisés selon le plan.</p>
Garages et parkings	Pour H3, des garages peuvent être réalisés dans la zone d'annexes voisine. Ailleurs, garages inclus dans le volume des constructions. Un emplacement minimum est requis par unité de logement.
Accès	Utilisation des voies d'accès prévues pour les zones situées en intérieur des îlots (voir plan).
Environnement	Respect de l'environnement végétal proche. Un défrichage minimum pourra être réalisé à proximité des périmètres de reconstruction afin de permettre celle-ci.
Remarques	

ZONES

B3 - C3 - D3 - E3 - F3 - G3

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.).																														
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	Lotissement d'un parc, oeuvre de l'architecte-paysagiste J. BUYSENS, tout en conservant les caractéristiques paysagères de l'ensemble. (Zone de protection esthétique). Les constructions se présenteront sous forme de villas ou de logements groupés de faible gabarit et de même conception architecturale (composition, types de toitures, matériaux, ...) afin de garantir l'homogénéité de l'ensemble.																														
Implantation et Gabarit	<p><u>Implantation</u> : libre dans les limites des zones constructibles.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><u>Rapport plancher/sol</u> maximum</th> <th><u>Taux d'emprise</u> maximum</th> <th><u>Hauteur</u> maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B3</td> <td>0,8</td> <td>0,4</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>1</td> <td>0,5</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>D3</td> <td>1,5</td> <td>0,6</td> <td>Rez-2+toiture</td> </tr> <tr> <td>E3</td> <td>1</td> <td>0,5</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>F3</td> <td>1</td> <td>0,5</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>G3</td> <td>1</td> <td>0,5</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Types de toitures</u>: libre sous réserve que toutes les toitures soient traitées de manière homogène (aspect, matériaux, ...).</p>				<u>Rapport plancher/sol</u> maximum	<u>Taux d'emprise</u> maximum	<u>Hauteur</u> maximum	B3	0,8	0,4	Rez+1+toiture	C3	1	0,5	Rez+1+toiture	D3	1,5	0,6	Rez-2+toiture	E3	1	0,5	Rez+1+toiture	F3	1	0,5	Rez+1+toiture	G3	1	0,5	Rez+1+toiture
	<u>Rapport plancher/sol</u> maximum	<u>Taux d'emprise</u> maximum	<u>Hauteur</u> maximum																												
B3	0,8	0,4	Rez+1+toiture																												
C3	1	0,5	Rez+1+toiture																												
D3	1,5	0,6	Rez-2+toiture																												
E3	1	0,5	Rez+1+toiture																												
F3	1	0,5	Rez+1+toiture																												
G3	1	0,5	Rez+1+toiture																												
Garages et parkings	<p>Les garages sont soit inclus dans le volume des constructions soit sont conçus sous forme de constructions accolées ou séparées et intégrées dans la composition d'ensemble.</p> <p>Un minimum de deux emplacements par unité de logement est requis.</p>																														
Accès	<p>Les voies d'accès à l'intérieur de l'îlot sont limitées aux deux accès existants (angle boulevard du Souverain et rue Nisard, rue Nisard à hauteur du n° 10). Elles pourront toutefois être élargies.</p>																														
Environnement	<p>La conservation des éléments constitutifs du parc est impérative (relief, arbres et arbustes, pelouses, ...) y compris l'édicule romantique surplombant la rue Nisard et marqué d'une ★ au plan de destination. En dehors des zones constructibles prévues au plan, la délimitation des différentes parcelles issues du lotissement sera réalisée au moyen de plantes arbustives s'intégrant à la conception générale du parc.</p>																														
Remarques	<p>Toute modification de la situation existante en vue de la réalisation même partielle des zones constructibles prévues au plan ne sera autorisée que pour AUTANT QU'UN PLAN D'ENSEMBLE DE LA PROPRIETE AIT ETE REALISE ET SOU AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES P L'A.R. DU 5/11/79 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.</p>																														

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.).																
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	Implantation de villas unifamiliales ou jumelées en recul par rapport à la voirie et intégrées dans la verdure. Pour I3, possibilité d'étendre la construction existante ou de la remplacer par un ensemble de logements groupés.																
Implantation et Gabarit	<p><u>Implantation</u> : libre dans les limites des zones constructibles.</p> <table border="1" data-bbox="620 821 1484 1087"> <thead> <tr> <th></th> <th><u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Hauteur</u> <u>maximum</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I3</td> <td>1,1</td> <td>0,5</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>J3</td> <td>1,25</td> <td>0,6</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>K3</td> <td>1,4</td> <td>0,6</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Types de toitures</u>: toitures à versants ou à la mansard.</p>		<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>	I3	1,1	0,5	Rez+1+toiture	J3	1,25	0,6	Rez+1+toiture	K3	1,4	0,6	Rez+1+toiture
	<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>														
I3	1,1	0,5	Rez+1+toiture														
J3	1,25	0,6	Rez+1+toiture														
K3	1,4	0,6	Rez+1+toiture														
Garages et parkings	Les garages sont inclus dans le volume des constructions et situés éventuellement pour I3 dans la zone d'annexes proche de H3. Deux emplacements minimum sont requis par unité de logement.																
Accès	Pour I3, les voies d'accès sont limitées aux chemins existants (voir plan). Pour J3 et K3 : sans objet (accès direct depuis la voirie).																
Environnement	La protection de la haute futaie (entre les zones I3 et J3 et entre J3 et K3) est impérative (zone naturelle au plan de destination). A l'arrière des 3 zones, l'amorce du vallon protégé doit être conservée dans son aspect actuel.																
Remarques																	

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.)																				
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	<p>Pour L3-M3, il s'agit d'implanter des villas ou de petits ensembles de logements groupés dans une propriété boisée. Pour N3, il s'agit de permettre la construction d'un petit logement (de type conciergerie). Cette construction pourra éventuellement intégrer un porche pour permettre l'accès vers l'intérieur d'îlot.</p> <p>Les constructions autorisées en O3 pourront atteindre un gabarit de R+2 étages vu la proximité du Boulevard du Souverain.</p>																				
Implantation et Gabarit	<p><u>Implantation</u> : libre dans les limites des zones constructibles.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><u>Rapport plancher/sol</u> maximum</th> <th><u>Taux d'emprise</u> maximum</th> <th><u>Hauteur</u> maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L3</td> <td>0,9</td> <td>0,4</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>M3</td> <td>0,9</td> <td>0,4</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>N3</td> <td>1</td> <td>0,5</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>O3</td> <td>2,2</td> <td>0,65</td> <td>Rez+2+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Types de toitures</u> : toitures à versants ou à la mansart.</p>		<u>Rapport plancher/sol</u> maximum	<u>Taux d'emprise</u> maximum	<u>Hauteur</u> maximum	L3	0,9	0,4	Rez+1+toiture	M3	0,9	0,4	Rez+1+toiture	N3	1	0,5	Rez+1+toiture	O3	2,2	0,65	Rez+2+toiture
	<u>Rapport plancher/sol</u> maximum	<u>Taux d'emprise</u> maximum	<u>Hauteur</u> maximum																		
L3	0,9	0,4	Rez+1+toiture																		
M3	0,9	0,4	Rez+1+toiture																		
N3	1	0,5	Rez+1+toiture																		
O3	2,2	0,65	Rez+2+toiture																		
Garages et parkings	<p>Les garages sont soit inclus dans le volume des constructions soit sont conçus sous forme de constructions accolées ou séparées et intégrées dans la composition d'ensemble.</p> <p>Un minimum de 2 emplacements par unité de logement est requis (garages et/ou emplacements à l'air libre dans les zones de recul ou à proximité des constructions).</p>																				
Accès	<p>Les voies d'accès aux zones M3 et O3 situées à l'intérieur de l'îlot sont limitées à une seule pour M3, aux deux voies existantes pour O3. Toutefois, l'accès à O3 depuis le boulevard du Souverain sera déplacé d'une trentaine de mètres vers Boitsfort depuis le carrefour.</p>																				
Environnement	<p>Le lit de la Woluwe ainsi que les deux étangs doivent être maintenus.</p> <p>Le vallon formé par les étangs et leurs abords doivent être conservés dans leur aspect actuel (zone de protection esthétique).</p>																				
Remarques	<p>La zone constructible M3 étant située dans une zone naturelle du plan de destination, un léger défrichement (en dérogation à la prescription générale sur les zones naturelles) pourra être autorisé afin d'assurer le bon ensoleillement des constructions.</p>																				

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.).																				
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	Permettre la reconstruction éventuelle de villas existantes situées dans la zone de servitude au pourtour des bois du plan de secteur. Etant donné que le défrichement de la forêt est fort ancien, une extension limitée des constructions est cependant autorisée. Les bâtiments se présenteront sous forme de villas unifamiliales ou jumelées.																				
Implantation et Gabarit	<p><u>Implantation</u> : libre dans les limites des zones constructibles.</p> <table border="1" data-bbox="613 814 1469 1140"> <thead> <tr> <th></th> <th><u>Rapport plancher/sol</u> maximum</th> <th><u>Taux d'emprise</u> maximum</th> <th><u>Hauteur</u> maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A4</td> <td>1,4</td> <td>0,6</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>B4</td> <td>1,3</td> <td>0,6</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>C4</td> <td>1</td> <td>0,5</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>E4</td> <td>1,4</td> <td>0,6</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Types de toitures</u> : toitures à versants ou à la mansart.</p>		<u>Rapport plancher/sol</u> maximum	<u>Taux d'emprise</u> maximum	<u>Hauteur</u> maximum	A4	1,4	0,6	Rez+1+toiture	B4	1,3	0,6	Rez+1+toiture	C4	1	0,5	Rez+1+toiture	E4	1,4	0,6	Rez+1+toiture
	<u>Rapport plancher/sol</u> maximum	<u>Taux d'emprise</u> maximum	<u>Hauteur</u> maximum																		
A4	1,4	0,6	Rez+1+toiture																		
B4	1,3	0,6	Rez+1+toiture																		
C4	1	0,5	Rez+1+toiture																		
E4	1,4	0,6	Rez+1+toiture																		
Garages et parkings	<p>Les garages sont soit inclus dans le volume des constructions, soit sont conçus sous forme de constructions accolées ou séparées et intégrées dans la composition d'ensemble.</p> <p>Par unité de logement, il est requis un minimum de 2 emplacements de parcage.</p>																				
Accès	Une seule voie d'accès par zone est autorisée. Ces voies d'accès correspondent à celles existantes lors de la mise en vigueur du présent plan particulier.																				
Environnement	Des plantations d'essences indigènes sont requises en périphérie afin de noyer les constructions dans la verdure. En outre, entre les zones A4 et B4, une zone naturelle couvrant le prolongement de la forêt de Soignes est prévue au plan.																				
Remarques																					

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.)														
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	Réalisation de logements groupés ou sous forme de villas dans les parties peu ou non boisées des parcs existants. En F4, deux constructions sont imposées et seront distantes l'une de l'autre d'au moins 12 mètres.														
Implantation et Gabarit	<p>Implantation libre dans les limites des zones constructibles.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u></th> <th><u>Hauteur</u> <u>maximum</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>D4</td> <td>0,75</td> <td>0,35</td> <td>Rez+1+toiture</td> </tr> <tr> <td>F4</td> <td>1</td> <td>0,4</td> <td>Rez+2+toiture</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Types de toitures</u> : toitures à versants principalement.</p>				<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>	D4	0,75	0,35	Rez+1+toiture	F4	1	0,4	Rez+2+toiture
	<u>Rapport plancher/sol</u> <u>maximum</u>	<u>Taux d'emprise</u> <u>maximum</u>	<u>Hauteur</u> <u>maximum</u>												
D4	0,75	0,35	Rez+1+toiture												
F4	1	0,4	Rez+2+toiture												
Garages et parkings	Les garages sont inclus dans le volume des constructions ou éventuellement enterrés dans la zone de parc entourant les constructions. Dans ce cas, ils sont recouverts de 0,50 mètre de terre arable. Un minimum de deux emplacements par unité de logement est requis.														
Accès	Les voies d'accès aux zones sont indiquées au plan. Pour D4, trois voies d'accès sont autorisées et reprennent le tracé des drèves existantes. Pour F4, sans objet : accès directs depuis l'avenue Charles-Albert.														
Environnement	Le vallon naturel recouvert d'une végétation de haute futaie prolongement de la forêt de Soignes est protégé (zones naturelles et de protection esthétique au plan de destination).														
Remarques	La petite construction existante à front de l'avenue Charles-Albert peut être maintenue.														

Destination	Logement et fonctions complémentaires (conformément à la prescription 2.1.1.)
Objectif d'aménagement et Parti urbanistique recherché	Permettre la reconstruction éventuelle d'un immeuble et ses dépendances dans leur gabarit actuel à front de la rue du Buis. L'immeuble ne présentera aucun mur aveugle.
Implantation et Gabarit	<u>Front de bâtisse</u> : sur l'alignement ou en recul. <u>Recul</u> : 2 mètres maximum. <u>Profondeur</u> : 12 mètres maximum. <u>Hauteur</u> : rez + 1 + toiture. <u>Type de toitures</u> : 2 ou 4 versants. <u>Bâtiments annexes</u> : autorisés selon le plan le long de la rue du Buis.
Garages et parkings	Garages dans la zone d'annexe prévue au plan. Il ne sera autorisé que deux portes cochères au maximum.
Accès	Sans objet (accès direct depuis la voirie).
Environnement	La zone de parc située à l'arrière de l'immeuble et constituée principalement d'un verger doit permettre une éventuelle extension du cimetière. La partie non utilisée pour cette extension devra conserver son aspect (verger). L'extension du cimetière sera clôturée au moyen d'un mur.
Remarques	