

PPAS Groeselenberg Uccle

Rapport sur les incidences environnementales

Phase 3 Impact des prescriptions

Version définitive

Commune d'Uccle
Place Jean Vander Elst 29
1180 Bruxelles

Grontmij Belgium SA
Bruxelles, le 20 janvier 2014

Justification

Titre : Plan particulier d'affectation du sol n°64 - Groeselenberg

Sous-titre : Rapport sur les incidences environnementales
Phase 3 Conséquences des prescriptions

Numéro du projet : 258302

Numéro de référence : PPAS 64 RIE Phase 3

Révision : 20-01-2014

Date : Janvier 2014

Auteur(s) : Tin Meylemans, Patrick Roothaer

E-mail : tin.meylemans@grontmij.be

Contrôlé par : Patrick Roothaer

Paraphe de contrôle :

Contact : Grontmij Belgium SA
rue d'Arenberg 13, boîte 1
B-1000 Bruxelles
T +32 2 383 06 40
F +32 2 513 44 52
info@grontmij.be
www.grontmij.be

Table des matières

1	INTRODUCTION	5
1.1	REPRESENTATION RESUMEE DE L'ANALYSE DE LA PHASE 3	5
2	DISPOSITIONS GENERALES	10
2.1	PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	10
2.2	DEFINITIONS	10
2.3	ASPECT DES FAÇADES AU REZ-DE-CHAUSSEE	13
2.4	EVACUATION DES EAUX USEES	14
2.5	EVACUATION DES EAUX DE PLUIE	15
2.6	GESTION DES DECHETS	16
2.7	DISPOSITIONS RELATIVES A UN QUARTIER ECOLOGIQUE ET DURABLE	17
2.8	CLOTURES	17
2.9	GARAGES ET EMBLEMES DE PARKING	17
2.10	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALEMENT AUTORISEES QUI NE SATISFONT PAS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	18
2.11	DEMOLITION	18
2.12	PLANTATIONS ET RELIEF EXISTANTS	19
2.13	POURCENTAGE D' ESPACES VERTS	19
3	ZONE D'HABITAT POUR MAISONS A 4 FAÇADES OU MAISONS A 3 FAÇADES	21
3.1	PRESCRIPTIONS GENERALES	21
3.2	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 1	23
3.3	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 2	23
3.4	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 3	24
4	PARC RESIDENTIEL	25
4.1	PRESCRIPTIONS GENERALES	25
4.2	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 1	27
4.3	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 2	27
5	ZONE D'HABITATION POUR MAISONS MITOYENNES	30
5.1	PRESCRIPTIONS GENERALES	30
5.2	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 1	31
5.3	PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES POUR LA ZONE PARTIELLE 2	31
6	ZONE DES BATIMENTS EXISTANTS DETERMINANT ET SIGNIFICATIFS POUR LE QUARTIER	33
6.1	AFFECTATION	33
6.2	AMENAGEMENT	33
7	ZONE D' HABITATIONS DE TYPOLOGIES MIXTES	36
7.1	AFFECTATION	36
7.2	DISPOSITIONS GENERALES	36
7.3	ZONE PARTIELLE A	38
7.4	ZONE PARTIELLE B-	40
8	ZONE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS	42
8.1	AFFECTATION	42
8.2	AMENAGEMENT	42
9	ZONE VERTE	45
9.1	AFFECTATION	45
9.2	AMENAGEMENT	45
10	ZONE DE PARC	47
10.1	AFFECTATION	47
10.2	AMENAGEMENT	47

11	ZONE DE JARDINS.....	49
11.1	AFFECTATION.....	49
11.2	AMENAGEMENT	49
12	ZONE DE REcul.....	50
12.1	AFFECTATION.....	50
12.2	AMENAGEMENT	50
12.3	MATERIAUX.....	51
13	LIAISONS POUR CIRCULATION DOUCE	52
13.1	AFFECTATION.....	52
13.2	AMENAGEMENT	52
14	ZONE DE VOIRIE PUBLIQUE	54
14.1	AFFECTATION.....	54
14.2	AMENAGEMENT	54
15	INFRASTRUCTURE DE DESENCLAVEMENT POUR LA CIRCULATION MOTORISEE (SURIMPRESSIOn).....	55
16	INFRASTRUCTURE DE DESENCLAVEMENT POUR LA CIRCULATION LENTE (SURIMPRESSIOn)	57
17	CONSERVATION DU CARACTERE BOISE (SURIMPRESSIOn).....	58
18	CONSERVATION DU VERGER (SURIMPRESSIOn).....	59
19	CONSERVATION DU JARDIN (SURIMPRESSIOn).....	60
20	CONSERVATION D' ARBRES DE GRANDE VALEUR.....	61
21	ZONE LIBRE DE CONSTRUCTION (SURIMPRESSIOn).....	63

1 Introduction

La troisième phase du rapport sur les incidences environnementales analyse les conséquences possibles des prescriptions textuelles et graphiques du projet de PPAS. Elle étudie si les prescriptions textuelles et graphiques permettent de réaliser les objectifs visés et n'entraînent pas de conséquences contraires au but recherché.

Le projet de plan découle de la seconde variante de la phase 2, qui a étudié l'occupation spatiale. Les principes retenus sont les suivants :

- Conservation des logements unifamiliaux en bâti fermé dans la rue Groeselenberg et du bâti ouvert ou semi-ouvert dans l'avenue Houzeau ;
- Conservation et densification limitée grâce à la division et aux extensions limitées du bâti ouvert et semi-ouvert dans l'avenue des Statutaires ;
- Conservation de deux zones de services collectifs et d'équipements communautaires autour de l'Athénée royal et autour de la maison de repos existante L'Olivier ainsi que de l'école d'infirmières ;
- Conservation de zones vertes centrales dans l'îlot, notamment du verger d'intérêt paysager à l'ouest de l'Athénée royal et de la parcelle boisée au sud de ce dernier, laquelle est contiguë à la zone du parc résidentiel où le logement en bâti ouvert dans un environnement de parc est visé ;
- De nouveaux développements résidentiels sont prévus au centre de l'îlot, à savoir les deux parties de zone (abords de l'ancien hôpital Les

Deux Alice et site où se trouve actuellement le CERVA), où des changements sont en cours. Autour de l'ancien hôpital, pour lequel un permis a été délivré en vue du projet Beaufort House, les volumes de construction plus élevés sont autorisés, de sorte qu'une grande partie de la zone sera aménagée en zone verte. Le site du CERVA devient un quartier résidentiel dont la typologie correspond aux habitations existantes de la rue Groeselenberg. Les deux développements résidentiels possèdent des entrées distinctes pour le trafic motorisé ;

- Deux liaisons destinées au trafic lent sillonnent l'îlot et relient les différentes zones vertes et places créées ;
- Une nouvelle desserte destinée au trafic motorisé est créée dans l'îlot, pour la zone entourant le projet Beaufort House. Une entrée par la rue Groeselenberg est conservée et une sortie par l'avenue des Statutaires est créée, au sud de la maison de repos L'Olivier.

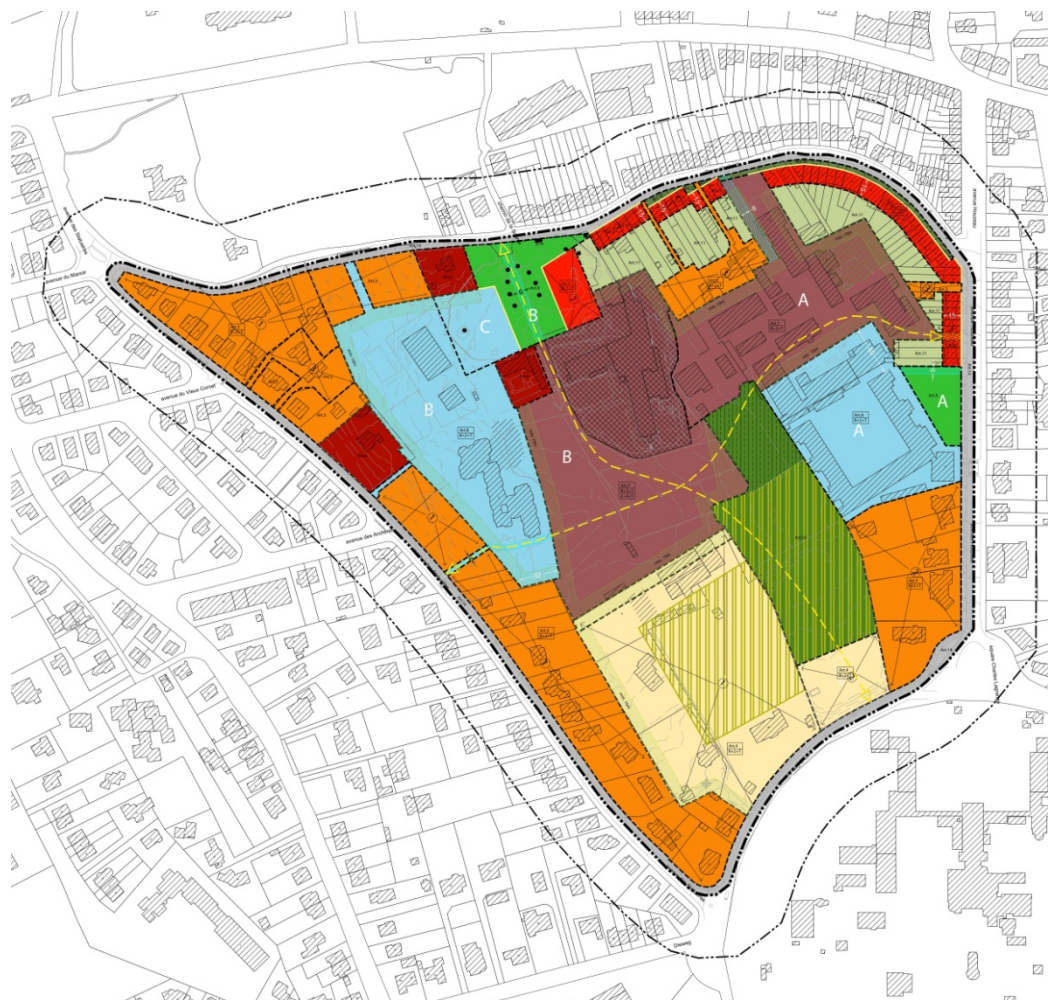
Les prescriptions graphiques indiquent les différentes zones. En ce qui concerne l'implantation des nouveaux développements résidentiels, il a été décidé de laisser plusieurs possibilités. Les principes importants ont été arrêtés par zone dans les prescriptions textuelles. Ainsi, les superficies de plancher et les gabarits ont été fixés dans les prescriptions afin qu'il soit possible de déterminer clairement quelle sera l'augmentation du nombre de logements.

Les surfaces de plancher supplémentaires, ci-dessous, ont été calculées sur la base du rapport plancher/terrain et des gabarits déterminés dans les prescriptions littérales.






1.1 Représentation résumée de l'analyse de la phase 3

Le présent rapport confronte les prescriptions littérales aux différentes disciplines. Il donne d'abord un tableau récapitulatif des disciplines dans lesquelles les prescriptions peuvent avoir des conséquences (négatives). Ces conséquences sont ensuite abordées au chapitre concerné.















Illustration 1 : Schéma des affectations – PPAS Groeselenberg



FOND DE PLAN BASISPLAN

	Limite du Plan Particulier d'Affectation du Sol Grenz van het Bijzonder Bestemmingsplan
	Limite du tissu environnant dans une rayon de 50m Grenz van het omliggend weefsel binnen een straal van 50m
	Limite de parcelles Bestaande perceelsgrenzen
	Courbes de niveau Hoogtelijnen
	Limite du bâti existant Bestaande bebouwingsgrenzen

AFFECTUATIONS BESTEMMINGEN

	Zonegrens Limite de la zone
	Verplichte voorbouwlijn Front de bâtisse obligatoire
	Deelzone Zone partielle
	Art. 3: Zone voor wonen in open of halfopen bebouwing Zone d'habitat pour maisons à 4 façades ou maisons à 3 façades
	Art. 4: Woonpark Parc résidentiel
	Art. 5: Zone voor wonen in gesloten bebouwing Zone d'habitat pour maisons mitoyennes
	Art. 6: Zone voor bestaande beeldbepalende gebouwen Zone de bâtiments existants déterminants et significants pour le quartier
	Art. 7: Zone voor gemengde bebouwing Zone d'habitations de typologies mixtes
	Art. 8: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen Zone d'équipement collectifs
	Art. 9: Groenzone Zone verte
	Art. 10: Parkzone Zone de parc
	Art. 11: Tuinzone Zone de jardins
	Art. 12: Achteruitbouwzone Zone de recul
	Art. 14: Zone voor openbare wegenis Zone de voirie publique

SURIMPRESSIONS OVERDRUKKEN

	Art. 7.4: Bestaande bebouwing (overdruk) Constructions existantes (surimpression)
	Art. 15: Ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (overdruk) Infrastructure de désenclavement pour la circulation motorisée (surimpression)
	Art. 16: Ontsluitingsinfrastructuur voor langzaam verkeer (overdruk) Infrastructure de désenclavement pour la circulation lente (surimpression)
	Art. 17: Behoud bebost karakter (overdruk) Conservation du caractère boisé (surimpression)
	Art. 18: Behoud boomgaard (overdruk) Conservation du verger (surimpression)
	Art. 19: Behoud tuinkarakter (overdruk) Conservation du jardin (surimpression)
	Art. 21: Bouwvrije zone (overdruk) Zone libre de construction (surimpression)

INDICATIONS SYMBOLIQUE SYMBOLISCHE AANDUIDING

	Art. 13: Verbindingen voor langzaam verkeer Liaisons pour circulation douce
	Art. 20: Behoud waardevolle bomen Conservation d'arbres de grande valeur

prescriptions	Urbanisme	Patrimoine	Mobilité	Socio-économie	Sol et eaux souterraines	Eaux pluviales et eaux usées	Faune et flore	Bruit et vibrations	Microclimat	Qualité de l'air	Énergie	Déchets	Homme
ART. 2 Prescriptions générales													
art. 2.2 Définitions	x												
art. 2.3 Aspect des façades au rez-de-chaussée	x												
art. 2.4 et art. 2.5 Evacuation des eaux usées et des eaux de pluie						x							
art. 2.8 Clôtures							x						
art. 2.9 Garages et emplacements de parking	x		x										
art. 2.12 Plantation et relief existants					x	x							
art. 2.13 Pourcentage d'espaces verts	x												
ART. 3 Zone d'habitat pour maisons à 4 façades ou maisons à 3 façades	x												x
ART. 4 Parc résidentiel	x						x						
ART. 5 Zone d'habitat pour maisons mitoyennes	x												
art. 5.2 Zone partielle 1													
art. 5.3 Zone partielle 2	x												
ART. 6 Zone des bâtiments existants déterminant le paysage													
art. 6.2 Aménagement		x											
ART. 7 Zone de bâti mixte													
art. 7.2 Dispositions générales	x		x										
art. 7.3 Zone partielle A	x												
art. 7.4 Zone partielle B	x												
ART. 8 Zone d'équipements collectifs													
art. 8.2.1 Zone partielle A													
art. 8.2.2 Zone partielle B													
art. 8.2.3 Zone partielle C	x												
ART. 9 Zone verte			x										
ART. 10 Zone de parc													
art. 10.1 Affectation						x							

2 Dispositions générales

Les dispositions générales ci-après s'appliquent à toutes les zones du PPAS Groeselenberg, dans la mesure où elles ne s'opposent pas aux prescriptions particulières relatives aux différentes zones du PPAS.

Prescriptions urbanistiques	Traitement des incidences environnementales
<p>2.1 Prescriptions urbanistiques</p> <p>Les prescriptions urbanistiques complètent le plan graphique. Elles décrivent les intentions qui n'apparaissent pas sur le plan d'affectation en raison de l'impossibilité ou de la difficulté à les traduire de manière graphique. En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et écrites, les prescriptions les plus limitatives s'appliquent.</p> <p>Les prescriptions des règlements urbanistiques régionaux et communaux en vigueur s'appliquent, dans la mesure où elles ne s'opposent pas aux prescriptions réglementaires de ce plan.</p>	
<p>2.2 Définitions</p> <p><i>2.2.1 Rapport bâti/terrain net</i></p> <p>Le rapport bâti/terrain (E/S) net est le rapport entre la projection horizontale du volume de construction fermé et la superficie totale du terrain.</p>	

2.2.2 *Rapport plancher/terrain net*

Le rapport plancher/terrain (P/S) net est le rapport entre la superficie de plancher et la superficie du terrain.

Les dispositions suivantes s'appliquent lors du calcul du rapport plancher/terrain net :

P = superficie de plancher

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont destinés aux parkings, caves, équipements techniques et dépôts.

Les dimensions du plancher sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, gaines, cages d'escaliers et cages d'ascenseurs.

N.B. : les superficies communes (dégagements, parties communes...) sont réparties proportionnellement à l'intérêt respectif des activités concernées.

T = superficie du terrain

Superficie nette de la parcelle cadastrée.

Les rapports indiqués dans les prescriptions s'appliquent à l'ensemble de la zone. Si une demande concerne une partie de la zone, le même rapport s'applique.

2.2.3 *Logement unifamilial*

Logement dans lequel un ménage est domicilié.

2.2.4 *Habitation double*

URBANISME

Les rapports plancher/sol (P/S) et emprise au sol/terrain (E/T) sont des directives qui régissent les densités bâties. Ils sont imposés par zone. Il est très probable que les demandes de permis d'urbanisme concernent uniquement une partie de la zone. Par conséquent, il est indiqué explicitement que, dans un tel cas, les mêmes rapports s'appliquent.

Si les parcelles d'une zone donnée appartiennent à différents propriétaires, cette directive empêche que le premier demandeur réalise la totalité du programme de construction autorisé et que les autres propriétaires ne puissent tirer aucun profit de leur propriété. Du point de vue de l'aménagement du territoire également, un développement du programme de construction sur une partie de la zone n'aura aucun résultat positif.

Cette prescription possède un impact positif sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

Bâtiment dans lequel se trouvent deux logements

2.2.5 *Logement plurifamilial*

Bâtiment dans lequel se trouvent plusieurs logements

2.2.6 *Bâti ouvert*

Bâtiment dont les quatre façades peuvent comporter des fenêtres et/ou des portes.

2.2.7 *Bâti semi-ouvert*

Bâtiment dont trois façades peuvent comporter des fenêtres et/ou des portes.

2.2.8 *Bâti fermé*

Bâtiment dont deux façades peuvent comporter des fenêtres et/ou des portes.

2.2.9 *Hauteur sous corniche*

Sous réserve de disposition contraire dans les prescriptions, la hauteur sous corniche est déterminée par rapport au point le plus bas du niveau du sol existant ou projeté.

La hauteur sous corniche est la hauteur entre le niveau du sol concerné et la corniche. Dans le cas d'un toit plat, la hauteur sous corniche est la hauteur entre le niveau du sol concerné et le point le plus haut du bâtiment, c'est-à-dire la rive de toiture parachevée.

2.2.10 *Revêtement de sol ouvert*

Les revêtements de sol ouverts sont perméables à l'eau. Ils se composent de matériaux meubles tels que le gravier, la dolomite ou l'écorce d'arbre. Les revêtements de sol végétalisés tels que les dalles de gazon et les dalles gazon/gravier sont également des revêtements de sol ouverts.

2.2.11 *Revêtements de sol semi-ouverts*

Les revêtements de sol semi-ouverts sont des revêtements de sol comportant des joints. De petits éléments solides tels que pavés, carreaux ou pavés de béton sont posés côte à côte. En principe, les revêtements de sol semi-ouverts sont perméables à l'eau. Toutefois, la perméabilité dépend du matériau de jointoiement, de la largeur des joints et de la perméabilité des fondations. Les revêtements de sol semi-ouverts ne sont autorisés que s'ils sont perméables à l'eau.

2.2.12 *Revêtement de sol fermé*

Les revêtements de sol fermés sont des revêtements de sol sans joints (à l'exception des joints de dilatation), posés d'un seul tenant, par exemple en béton ou en asphalte. En principe, un revêtement de sol fermé est imperméable à l'eau.

2.3 **Aspect des façades au rez-de-chaussée**

Les façades aveugles au rez-de-chaussée ne sont pas autorisées.

Le nombre de portes de garage visibles en façade au rez-de-chaussée doit être limité. Les portes de garage en façade doivent remplir les conditions suivantes :

- Une porte de garage donne à accès à au moins deux emplacements de stationnement privés ;
- Les portes de garage sont en harmonie avec l'expression architecturale de la façade et n'occupent pas toute la largeur de la façade ;
- Dans le cas d'un logement plurifamilial, une entrée collective aux emplacements de stationnement doit être prévue, ce qui suppose un accès commun au garage. Des portes de garage séparées en façade du bâtiment ne sont pas autorisées.

URBANISME

Les prescriptions relatives à l'apparence des façades au rez-de-chaussée (en particulier les façades orientées vers le domaine public) ont pour but d'éviter les façades aveugles et la multiplication des portes de garage.

Les logements plurifamiliaux, en particulier, sont concernés. Les logements plurifamiliaux sont autorisés dans différentes zones du plan. Dans un tel cas, les garages collectifs sont obligatoires. L'accès à ces garages doit être commun.

La disposition « *une porte de garage donne à accès à au moins deux emplacements de stationnement privés* » concerne principalement les logements unifamiliaux. La reconversion du rez-de-chaussée en garage est très fréquente. Cette prescription vise à limiter cette tendance et à éviter que seules des portes de garage soient visibles dans la rue, car cela diminuerait l'interaction entre les logements et le domaine public.

Cette prescription possède un impact positif sur la perception de la rue depuis le domaine public.

2.4 Evacuation des eaux usées

2.4.1 *En présence d'un réseau d'égouts commun*

Chaque bâtiment doit être raccordé au réseau d'égouts public.

Dans le cas d'une nouvelle construction, un réseau d'égouts distinct doit être prévu.

2.4.2 *En l'absence de réseau d'égouts commun*

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées soit au moyen de collecteurs qui seront vidangés de manière périodique, soit par rejet dans le sol après épuration individuelle. Les collecteurs seront implantés de manière telle sur la parcelle qu'ils permettent le raccordement à un réseau d'égouts construit ultérieurement.

Le rejet dans le sol après épuration individuelle doit remplir les conditions suivantes :

- La qualité de l'eau rejetée est conforme aux directives de l'IBDE relatives aux zones de captage d'eau protégées ;
- Le rejet a lieu sur un terrain d'irrigation doté de tuyaux de drainage ;
- L'installation d'épuration individuelle et les tuyaux d'évacuation sont implantés de manière telle sur la parcelle qu'ils permettent le raccordement à un réseau d'égouts construit ultérieurement. Une dérogation à cette prescription est autorisée uniquement si les dimensions de la parcelle ne permettent pas cette installation.

Le raccordement du système d'égouts domestique au réseau d'égouts public doit avoir lieu au cours de l'année suivant l'installation et la mise en service du réseau d'égouts commun.

EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES

Dans la commune d'Uccle, les réseaux d'égouts séparatifs ne sont pas généralisés, de sorte que les eaux pluviales sont encore évacuées avec les eaux usées domestiques. Un réseau d'égouts séparatifs prévoit une évacuation séparée des eaux usées domestiques et des eaux pluviales. Cette disposition incite l'autorité compétente à prévoir systématiquement un réseau d'égouts distinct lors de projets de nouvelle construction.

À long terme, cette prescription aura un impact positif sur le traitement et l'épuration des eaux usées, lorsque les systèmes d'égouts séparatifs seront généralisés.

2.5 Evacuation des eaux de pluie

Toute nouvelle construction est équipée d'une installation de stockage des eaux pluviales et d'un équipement permettant de retarder l'évacuation des eaux pluviales.

2.5.1 Stockage des eaux pluviales

L'installation de stockage des eaux pluviales répond aux conditions suivantes :

1° la capacité est au minimum conforme aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme ou d'un Règlement communal d'urbanisme. Cette capacité est ajoutée à la capacité de retardement visée au point 2.5.2 ;

2° l'installation est raccordée à au moins une chasse d'eau ou, le cas échéant, au réseau de distribution destiné à l'entretien des caves, à l'entretien des garages, à l'arrosage des espaces verts, etc. Ces amenées d'eau sont clairement signalées comme non potables ;

3° l'installation comprend tous les équipements nécessaires en vue de son bon fonctionnement et de son entretien, tels que systèmes de filtrage, système de ralentissement de l'eau à l'entrée et groupe hydrophore ;

4° le trop-plein de la citerne est déversé sur place ou dans une installation de retardement de l'évacuation ou dans les égouts, cette dernière possibilité devant être dûment motivée ;

5° l'installation est conforme aux exigences de la compagnie de distribution d'eau.

2.5.2 Retardement de l'évacuation des eaux pluviales

L'équipement permettant de retarder l'évacuation des eaux pluviales répond aux conditions suivantes :

1° il possède une capacité de collecte d'au moins 50 litres par mètre carré de toit en projection horizontale ;

2° il est doté, au bas, d'un système d'évacuation à débit con-

EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES

Selon le risque d'inondation, la réutilisation et l'évacuation retardée des eaux pluviales sont encouragées. La première partie de cette prescription concerne le stockage des eaux pluviales, tandis que la deuxième partie concerne l'évacuation retardée vers le réseau d'égouts. Le but est d'évacuer une quantité minimale d'eaux pluviales dans les égouts. L'article 2.5.1 2° conduit à l'utilisation des eaux pluviales dans le ménage. Différentes applications sont possibles : arrosage des plantes, chasse des toilettes, entretien des caves et des garages, etc. L'article 2.5.3 conduit également à une réduction du rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouts. Les équipements d'infiltration ne peuvent pas être rendus obligatoires, car dans certains cas, les circonstances ne permettent pas leur mise en œuvre. Les matériaux utilisés possèdent également un impact sur l'infiltration. Si des matériaux perméables à l'eau sont utilisés lors de l'aménagement de la voirie et des surfaces recouvertes d'un revêtement, les eaux pluviales pourront s'infiltrer dans le sol sur une plus grande superficie.

Parallèlement aux dispositions du Règlement régional d'urbanisme, une capacité de stockage supplémentaire d'au moins 50 litres par mètre carré de toit en projection horizontale est obligatoire.

Ces prescriptions possèdent un impact positif sur la gestion de l'eau dans la zone du plan.

trôlé, qui retarde l'évacuation du trop-plein d'eau dans les égouts ou vers tout autre système d'évacuation. La section de l'arroseur permet un débit de fuite maximal de 10% du débit d'entrée ;

3° elle est équipée, en haut, d'un trop-plein qui disperse les eaux pluviales sur place ou les dirige vers le réseau d'égouts ;

4° les points 1° à 3° doivent être adaptés en fonction de l'évolution des normes de tout autre règlement en vigueur au moment où la demande de certificat d'urbanisme ou de permis d'urbanisme est introduite.

2.5.3 *Infiltration des eaux pluviales*

Si les circonstances le permettent, l'infiltration des eaux pluviales doit également être prévue sur la parcelle, au moyen d'un équipement d'infiltration ou selon les techniques connues au moment en question.

2.5.4 *Matériaux*

Les matériaux utilisés pour aménager les revêtements de sol, voirie, accès, parkings, terrasses, etc. doivent autant que possible être perméables à l'eau.

Si l'utilisation de matériaux perméables à l'eau est impossible, des mesures spécifiques seront prises afin de stocker les eaux pluviales et de retarder leur évacuation.

2.6 **Gestion des déchets**

Toute demande relative à des logements plurifamiliaux doit être conforme aux normes en vigueur au moment de l'introduction de ladite demande.

<p>2.7 Dispositions relatives à un quartier écologique et durable</p> <p><i>2.7.1 Matériaux</i> Lors de la construction et de l'aménagement des parcelles, les matériaux durables doivent être privilégiés. Les matériaux utilisés doivent également être en harmonie avec l'environnement. Les matériaux synthétiques ne sont pas autorisés.</p> <p><i>2.7.2 Approvisionnement en énergie</i> L'application de techniques récentes en matière d'approvisionnement en énergie est encouragée. La cogénération, par exemple, peut être mise en œuvre dans les nouvelles zones à développer.</p>	
<p>2.8 Clôtures</p> <p>Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 mètres sont autorisées dans les haies vivantes, avec ou sans pieux et fil.</p>	<p><u>FAUNE ET FLORE</u> L'aménagement de clôtures conformément à l'article 2.8 ne crée pas une barrière pour la faune qui se déplace dans la zone. Un trop grand nombre de clôtures sous forme de murets de briques forme un obstacle au déplacement de la faune. Cette prescription possède un impact positif sur la faune et la flore du domaine.</p>
<p>2.9 Garages et emplacements de parking</p> <p><i>2.9.1 Parkings destinés aux véhicules motorisés</i> Le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules est déterminé par le Règlement régional d'urbanisme et/ou par le Règlement communal d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis. Toutefois, des efforts particuliers doivent être consentis en termes de solutions collectives de stationnement. Par conséquent, les parkings collectifs sont obligatoires pour les logements plurifamiliaux. Ces parkings doivent se trouver à l'intérieur de la surface bâtie du bâtiment.</p>	<p><u>URBANISME</u> Le nombre de parkings sur le domaine public doit être limité. Par conséquent, des garages collectifs doivent être prévus pour les logements plurifamiliaux. Les garages peuvent être aménagés en sous-sol ou en surface, selon le contexte dans lequel le projet est appelé à s'inscrire (relief, type de sol, etc.). Par conséquent, la prescription stipule uniquement que les infrastructures de stationnement doivent se trouver à l'intérieur de la surface bâtie du bâtiment, c'est-à-dire l'enveloppe du bâtiment projetée horizontalement. La multiplication des portes de garage au rez-de-chaussée est limitée par l'article 2.3.</p>

<p>2.9.2 Stationnement cyclable Le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos est déterminé par le Règlement régional d'urbanisme et/ou par le Règlement communal d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis. En cas de logements plurifamiliaux, un abri couvert commun destiné au stationnement cyclable est aménagé par groupe de 5 logements. Le stationnement cyclable se trouve au rez-de-chaussée du bâtiment ou à proximité de l'entrée principale du bâtiment.</p>	<p>MOBILITE Les infrastructures de stationnement cyclable doivent se trouver le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment. Si les cyclistes doivent parcourir une trop grande distance pour stationner leur vélo, l'utilisation de ce moyen de transport devient moins agréable. Il convient donc de viser des distances courtes entre le domaine public, l'infrastructure de stationnement cyclable et l'entrée principale.</p>
<p>2.10 Dispositions relatives aux constructions principalement autorisées qui ne satisfont pas aux dispositions réglementaires</p> <p>Sauf mention contraire et explicite dans les prescriptions relatives à la zone concernée, les travaux et actes suivants sont autorisés en ce qui concerne les constructions ou parties de construction autorisées ou censées autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Travaux de conservation, y compris structurels ; • Transformations à l'intérieur du volume existant, sans modification du gabarit existant ; • Transformations à l'intérieur du volume existant, avec modification du gabarit existant, dans la mesure où le nouveau gabarit de la partie transformée satisfait aux dispositions réglementaires en la matière dans la zone concernée. 	
<p>2.11 Démolition</p> <p>À l'exception des bâtiments qui menacent de s'effondrer et qui font l'objet d'un ordre de police relatif à la sécurité publique, le permis de démolition d'un bâtiment existant ne sera accordé que si un permis de reconstruction ou de réaménagement selon les prescriptions du plan est demandé si-</p>	

<p>multanément et accordé.</p>	
<p>2.12 Plantations et relief existants</p> <p>Les plantations existantes doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur. Pendant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture, afin d'empêcher le stockage de matériel et la circulation sous la cime des arbres. L'abattage des arbres à haute tige doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Échevins.</p> <p>Les modifications du relief ne sont pas autorisées, hormis en vue de la gestion de l'eau. Le relief existant doit autant que possible être respecté.</p>	<p><u>SOL ET EAUX SOUTERRAINES</u> La zone du plan possède un relief marqué. Le relief doit être respecté au maximum. Bien qu'il soit préférable de conserver le relief, les nouvelles constructions le modifieront localement. La prescription a pour but de conserver le relief dans ses grandes lignes, dans la mesure du possible.</p> <p><u>EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES</u> Les modifications du relief sont autorisées en fonction de la gestion de l'eau de la zone du plan. La phase 2 du rapport sur les incidences environnementales a abordé la possibilité d'infiltration. Cette prescription laisse cette option ouverte.</p>
<p>2.13 Pourcentage d'espaces verts</p> <p>Les prescriptions relatives à certaines zones de ce PPAS imposent un pourcentage de végétation minimal. Ce pourcentage de végétation doit être réalisé par le biais d'un projet qualitatif de l'espace extérieur. L'aménagement de l'espace extérieur doit contribuer au maillage vert sur les plans biologique et écologique, en particulier par le choix des espèces végétales.</p> <p><i>2.13.1 Aménagement</i> Ces zones vertes doivent être aménagées de manière à ce que leur surface soit perméable à l'eau et ne peuvent pas être recouvertes d'un revêtement. Les plantations doivent consister en un mélange de buissons et d'arbres à haute tige.</p>	<p><u>URBANISME</u> La faisabilité du pourcentage minimal d'arbres à haute tige a été étudiée dans les différentes zones auxquelles cet article s'applique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 4 Parc résidentiel : des arbres à haute tige devraient être plantés sur une superficie de 1.566 m² dans la partie 1 de la zone et de 200 m² dans la partie 2. En principe, cela ne pose pas de problème. Dans la partie 1 de la zone, cette prescription se double en surimpression de la « préservation du caractère boisé », qui prescrit également un pourcentage d'arbres à haute tige. • Art. 5 Zone d'habitation en bâti fermé, partie 2 de la zone : ici, un pourcentage d'arbres à haute tige a peu de sens, étant donné que la superficie non bâtie sera très limitée. Les arbres à haute tige devraient être plantés près des bâtiments, ce qui n'est pas souhaitable. • Art. 6 Zone des bâtiments existants déterminant le paysage : même raisonnement pour la zone de la crèche Le Lapin Blanc que pour l'article 5. • Art. 7 Zone de bâti mixte : des arbres à haute tige doivent être plantés sur une superficie

Le choix des essences, de l'implantation et de la densité des plantations dans l'environnement des constructions doit :

- être en harmonie avec le paysage existant ;
- respecter les terrains limitrophes (afin d'éviter l'ombre, par exemple) ;
- donner la préférence à des essences indigènes ;
- favoriser la diversité de ces essences végétales (en termes d'espèces et de taille) ;
- garder la prolifération des plantes invasives sous contrôle.

de 200 m² dans la partie A de la zone et de 300 m² dans la partie B de la zone. Étant donné les grandes superficies prévues pour les places accessibles au public, cela ne pose aucun problème en principe.

- Art. 8 Zone d'équipements communautaires : un pourcentage de végétation est imposé uniquement dans la partie B de la zone. Au total, des arbres à haute tige devraient être plantés sur une superficie de 765 m², ce qui est possible dans cette zone (superficie totale de 19.125 m²).
- Art. 9 Zone verte : ce point est délicat dans la partie B de la zone, car des arbres dignes d'intérêt y sont déjà préservés. La structure arborée à l'entrée conduisant à l'ancien hôpital, notamment, ne peut être mise en valeur qu'en l'absence d'autres arbres à haute tige à proximité. La plantation de 10% d'arbres à haute tige n'est donc pas pertinente.
- Art. 10 Zone de jardins : certaines parcelles possèdent de petits jardins. Dans ce cas, il n'est pas souhaitable d'imposer un pourcentage d'arbres à haute tige.

Par conséquent, la prescription « *en outre, au moins 10% d'arbres à haute tige sont requis* » n'est pas réaliste en ce qui concerne différentes zones et parties de zone. Cet élément de la prescription est donc supprimé. En outre, le type de plantations dépendra également de la zone dans laquelle ces dernières se trouvent. Les arbres à haute tige seront plus utiles à certains endroits qu'à d'autres.

3 Zone d'habitat pour maisons à 4 façades ou maisons à 3 façades

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>3.1 Prescriptions générales</p> <p><i>3.1.1 Affectation</i> Cette zone est affectée à l'habitation. L'habitation peut prendre la forme de logements unifamiliaux ou plurifamiliaux. La division d'un bâtiment en plusieurs logements n'est autorisée que si le bâtiment possède une superficie de plancher brute minimale de 300 m². Après division, chaque logement doit posséder une superficie de plancher minimale de 100 m² et donner accès à un espace extérieur privé individuel d'au moins 15 m² sous forme d'une terrasse ou d'un jardin.</p> <p>Le bâti est ouvert ou semi-ouvert.</p> <p>Outre l'habitation, les activités suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce : autorisé sur une superficie limitée à 100 m² par bâtiment et uniquement au rez-de-chaussée. • Équipements communautaires : autorisés sur une superficie limitée à 100 m² par bâtiment et uniquement au rez-de-chaussée. 	<p><u>URBANISME</u></p> <p>De plus grands logements unifamiliaux se trouvent dans cette zone. À partir d'une superficie de plancher brute minimale, il est possible de diviser l'habitation en plusieurs logements (art. 3.1.1.). Des conditions y sont liées, de manière à ce qu'après la division, les logements soient de qualité suffisante et satisfassent aux exigences en matière de confort :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 100 m² par logement individuel ; • Minimum 15 m² d'espace extérieur (terrasse ou jardin) par logement. <p>Le risque est en effet que l'habitation soit divisée mais que les unités de logement individuelles soient très petites et ne donnent pas accès à un espace extérieur privé.</p> <p><u>HOMME</u></p> <p>En ce qui concerne l'homme, cette prescription possède un impact positif, car un espace extérieur privé minimal est garanti pour chaque logement de la zone, ce qui améliore le confort du logement.</p>

3.1.2 *Implantation*

L'implantation des bâtiments doit satisfaire aux dispositions suivantes :

- Une zone de recul d'au moins 5 mètres ;
- Deux bandes latérales non bâties d'au moins 3 mètres, à l'exception du bâti semi-ouvert, dont une façade latérale est implantée sur la limite de la parcelle ;
- À l'arrière, une bande non bâtie satisfaisant à la règle des 45° (distance minimale jusqu'à la limite de la parcelle égale à la hauteur sous corniche) jusqu'à la limite de la parcelle, avec un minimum absolu de 5 mètres.

3.1.3 *Toits*

La hauteur sous corniche maximale est de 10,50 mètres pour les toits plats et de 9,75 mètres pour les autres formes de toit.

La forme du toit est libre. En cas de toit incliné, l'inclinaison maximale des pans du toit en bâtière est de 45°. Le volume sous le toit ne contient qu'un seul niveau d'habitation. Les toits mansardés sont autorisés, dans la mesure où ils s'inscrivent dans le gabarit maximal défini par la hauteur sous corniche maximale et l'inclinaison de toiture maximale.

URBANISME

Le gabarit est déterminé, d'une part, par la hauteur sous corniche et, d'autre part, par la superficie de plancher maximale autorisée. La hauteur sous corniche (9,75 mètres pour les toits inclinés) correspond à la hauteur de construction la plus fréquente des bâtiments existants dans la zone (cf. plan de la situation existante de fait). Sur le plan, nous pouvons voir que les hauteurs de construction varient de rez-de-chaussée + toit à 3 niveaux de construction + toit.

<p>3.2 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 1</p> <p><i>3.2.1 Aménagement</i> L'aménagement de la zone doit être conforme aux densités par zone et par parcelle. Les rapports suivants s'appliquent à la zone :</p> <ul style="list-style-type: none">• Rapport P/S maximal : 0,55• Rapport E/S maximal : 0,20	
<p>3.3 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 2</p> <p><i>3.3.1 Aménagement</i> L'aménagement de la zone doit être conforme aux densités par zone et par parcelle. Les rapports suivants s'appliquent à la zone entière :</p> <ul style="list-style-type: none">• Densité d'habitation : maximum 12 logements par hectare• Rapport P/S maximal : 0,4• Rapport E/S maximal : 0,15 <p><i>3.3.2 Bâti existant</i> Les bâtiments existants peuvent être conservés. Il est permis de transformer les bâtiments ou constructions existants dans les limites du volume de construction existant. Il est permis de reconstruire les bâtiments ou constructions existants dans les limites du volume de construction existant, à un autre endroit sur la parcelle, dans la mesure où le volume reconstruit se trouve dans la zone, selon la description donnée à l'article 3.1.</p>	<p><u>URBANISME</u> Une densification limitée est autorisée dans la zone située le long de l'avenue Houzeau. Cette partie de la zone possède une superficie de 1 ha environ. La situation existante comporte 6 logements. L'article 3.3.1 autorise une densité d'habitation de 12 logements/hectare, soit une multiplication par deux du nombre de logements par rapport à la situation existante. Étant donné que les logements et parcelles existants sont très grands, cette densification n'aura aucun impact négatif sur l'environnement.</p>

3.4 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 3

3.4.1 Aménagement

Les bâtiments existants peuvent être conservés. En cas de transformation ou de reconstruction, une augmentation de 15% de la superficie de plancher existante est autorisée, au moment de la première demande de permis après l'entrée en vigueur de ce PPAS.

4 Parc résidentiel

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>4.1 Prescriptions générales</p> <p><i>4.1.1 Affectation</i> Ces zones sont affectées à l'habitation.</p> <p>Outre l'habitation, les activités suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">• Commerce : autorisé sur une superficie limitée à 100 m² par bâtiment et uniquement au rez-de-chaussée ;• Équipements communautaires : autorisés sur une superficie limitée à 100 m² par bâtiment et uniquement au rez-de-chaussée. <p>Un pourcentage de végétation d'au moins 60% doit être réalisé dans la zone. Lors des demandes de permis d'urbanisme relatifs à une partie de la zone, le même pourcentage de végétation s'applique. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13.</p> <p><i>4.1.2 Implantation</i> L'implantation est libre dans la zone délimitée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une zone de recul d'au moins 5 mètres ;• Une bande non bâtie latérale d'au moins 3 mètres à partir de la limite de la parcelle ;	<p><u>URBANISME</u></p> <p>Une zone évoquant un parc, dans lequel l'habitation est en bâti ouvert, est visée dans la zone de parc résidentiel. Selon la partie de la zone, seuls des logements unifamiliaux (existants) ou des logements plurifamiliaux sont autorisés. En outre, un pourcentage de végétation représentatif est réalisé et relève en grande partie de la surimpression « préservation du caractère boisé ». Le pourcentage de végétation désigne la superficie non bâtie et non recouverte d'un revêtement de sol. L'aspect verdoyant existant le long de l'avenue Circulaire sera maintenu de cette manière.</p> <p><u>FAUNE ET FLORE</u></p> <p>La préservation d'espaces verts suffisants est également importante pour le maillage vert à travers l'îlot, par rapport à l'environnement verdoyant présent sur le domaine de l'IRM et le domaine Paridaens. L'impact sera positif pour la faune étant donné qu'un maillage continu d'espaces verts est préservé.</p>

- À l'arrière, une bande non bâtie d'au moins 10 mètres jusqu'à la limite de la parcelle.

4.1.3 *Bâti*

Seul un bâti ouvert est autorisé.

La hauteur sous corniche maximale est de 10,50 mètres pour les toits plats et de 9,75 mètres pour les autres types de toit.

Les toits sont conformes aux dispositions suivantes :

- La forme du toit est libre. Les toits plats et les toits inclinés sont autorisés ;
- Toits inclinés : inclinaison de 30° à 50° des pans de toits en bâtière ;
- Le volume sous le toit ne peut contenir qu'un seul niveau d'habitation. Les toits mansardés sont autorisés, dans la mesure où ils sont compris dans le gabarit maximal défini par la hauteur sous corniche maximale et l'inclinaison de toiture maximale.

<p>4.2 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 1</p> <p><i>4.2.1 Affectation</i> Cette zone est affectée à l'habitation sous forme de logements unifamiliaux en bâti ouvert. Les logements plurifamiliaux ne sont pas autorisés.</p> <p><i>4.2.2 Aménagement</i> L'aménagement de la zone doit satisfaire aux dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densité d'habitation : maximum 2 logements par hectare. Le nombre de logements existants dans la zone peut être conservé ; • Rapport P/S maximal : 0,20 ; • Rapport E/S maximal : 0,1 ; • La partie de la zone qui n'est pas aménagée en fonction d'habitation est aménagée en zone verte et maintenue. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13. <p><i>4.2.3 Bâtiments annexes</i> Les bâtiments annexes et serres existants peuvent être conservés, transformés ou reconstruits. La superficie bâtie actuelle (empreinte) des bâtiments annexes est la superficie bâtie maximale autorisée des serres et/ou bâtiments annexes. La hauteur maximale autorisée sous corniche pour les bâtiments annexes est de 3,75 mètres.</p>	
<p>4.3 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 2</p> <p>Dans cette zone, l'habitation peut prendre la forme de logements plurifamiliaux.</p>	<p><u>URBANISME</u> Afin de conserver le caractère vert caractéristique de l'avenue Circulaire, seul le bâti ouvert est autorisé.</p>

4.3.1 *Aménagement*

L'aménagement de cette partie de la zone doit satisfaire aux dispositions suivantes :

- Au maximum 35 logements/hectare dans cette partie de la zone ;
- Rapport P/S maximal dans cette partie de la zone : 0,50 ;
- Rapport E/S maximal dans cette partie de la zone : 0,20 ;
- La superficie de la zone qui n'est pas utilisée comme bâti est aménagée en zone verte. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13.

4.3.2 *Bâti*

Les dispositions suivantes s'appliquent au bâti dans cette zone :

- 2 volumes de construction au maximum sont autorisés dans l'intégralité de la zone ;
- La hauteur maximale autorisée sous corniche est de 9,75 mètres.

La densité prescrite à l'article 4.3.1 est de 35 logements/hectare. En fonction de la superficie de la zone (environ 0,33 ha), cela signifie que 12 logements au maximum sont autorisés. Ce nombre de logements a été déterminé d'après l'étude de l'occupation spatiale, réalisée à la phase 2 du rapport sur les incidences environnementales.

En raison du relief prononcé de cette zone, la hauteur sous corniche (9,75 mètres) a été étudiée en coupe (cf.). En effet, une hauteur de construction correspondant au niveau de la rue n'est pas souhaitable. Comme indiqué sur l'illustration, une hauteur sous corniche de 9,75 mètres a été tracée à partir du point le plus bas possible à l'intérieur de la zone de construction autorisée. Du côté de la rue, 5 mètres derrière l'alignement, la hauteur de façade reste de 6,75 mètres, ce qui correspond à un rez-de-chaussée et un étage (+ toit). Cette hauteur de construction est acceptable sur l'avenue Circulaire. La prescription satisfait à l'aménagement correct du territoire.

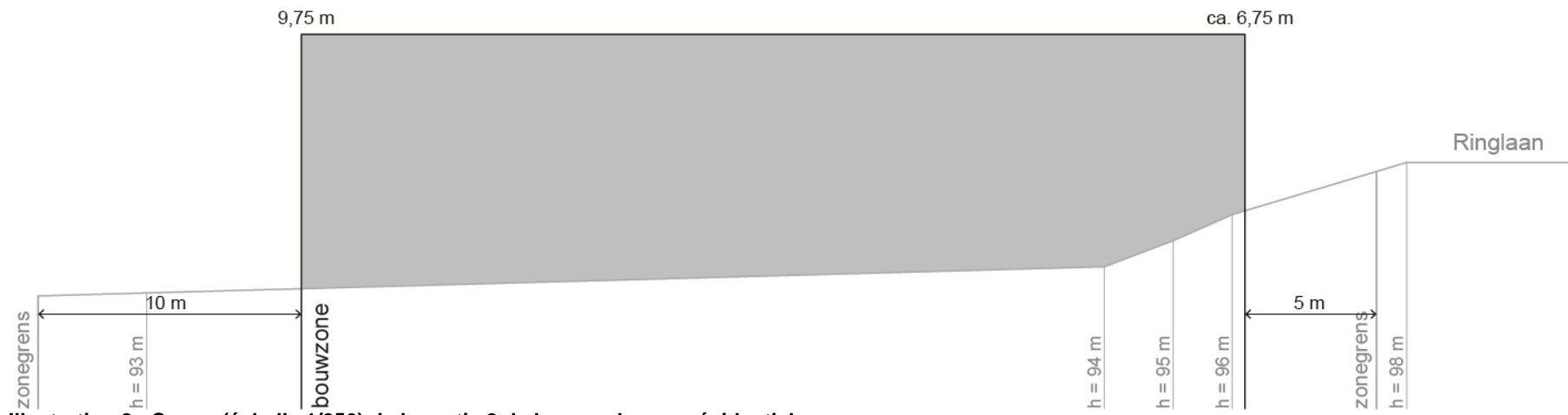


Illustration 2 : Coupe (échelle 1/250) de la partie 2 de la zone de parc résidentiel

5 Zone d'habitation pour maisons mitoyennes

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>5.1 Prescriptions générales</p> <p><i>5.1.1 Affectation</i> Cette zone est affectée à l'habitation. Seul le bâti fermé est autorisé.</p> <p>Outre l'habitation, les activités suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">• Commerce : autorisé sur une superficie limitée à 100 m² par bâtiment et uniquement au rez-de-chaussée ;• Équipements communautaires : autorisés sur une superficie limitée à 100 m² par bâtiment et uniquement au rez-de-chaussée. <p><i>5.1.2 Implantation et aménagement</i> Le bâti peut être implanté dans la zone indiquée sur le plan graphique. Le bâti est fermé, les façades latérales se trouvent sur les limites de la parcelle.</p> <p>Le bâti doit être conforme aux dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Hauteur sous corniche de 9,75 mètres au maximum et de 6,75 mètres au minimum ;• Inclinaison de toit maximale de 45°, les pans du toit étant inclinés vers les murs non communs ;	<p><u>URBANISME</u></p> <p>Les prescriptions générales relatives à cette zone sont strictes, car l'objectif dans cette zone est de conserver le bâti existant le long de la rue Groeselenberg. Le caractère fermé et l'alignement continu des façades avant sont maintenus par les prescriptions graphiques et urbanistiques.</p> <p>Une hauteur sous corniche minimale et maximale impose une hauteur stricte pour la rue Groeselenberg. Ce choix a été arrêté sur la base de la situation existante, où tous les logements possèdent une hauteur de construction similaire.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Les toits plats ne sont pas autorisés. Les toits mansardés sont autorisés, dans la mesure où ils sont compris dans le gabarit maximal défini par la hauteur sous corniche maximale et l'inclinaison de toiture maximale. <p>Implantation dans l'alignement obligatoire des façades avant indiqué sur le plan graphique. La façade avant se trouve à raison d'au moins 70% sur l'alignement obligatoire des façades avant. Sur les limites de la parcelle, la façade avant est contiguë au mur mitoyen déjà existant.</p> <p>Lors de la fusion de plusieurs parcelles, la largeur de la façade est toujours limitée à 12 mètres.</p>	<p><u>URBANISME</u></p> <p>L'évolution des logements unifamiliaux en logements plurifamiliaux est une tendance de ces dernières années. Le but est de mettre un terme à cette évolution et de conserver principalement des logements unifamiliaux.</p> <p>La fusion de plusieurs parcelles est limitée à la largeur maximale déterminée pour la parcelle (fusionnée) finale. Cette disposition a pour but d'empêcher la réalisation de grands immeubles à appartements à la suite de la réunion de plusieurs logements unifamiliaux.</p> <p>En outre, l'article 5.2 limite les habitations à des logements unifamiliaux et bifamiliaux. Il offre ainsi une garantie supplémentaire de l'absence de construction d'appartements.</p>
<p>5.2 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 1</p> <p>Dans cette partie de zone, l'habitation peut prendre la forme de logements unifamiliaux ou doubles.</p> <p>Le volume principal et l'annexe éventuelle se trouvent à l'intérieur de la zone indiquée sur le plan graphique.</p>	
<p>5.3 Prescriptions spécifiques pour la zone partielle 2</p> <p>Dans cette partie de zone, l'habitation peut prendre la forme de logements unifamiliaux ou plurifamiliaux.</p> <p><i>5.3.1 Aménagement</i> L'aménagement de cette partie de la zone doit satisfaire aux dispositions suivantes :</p>	<p><u>URBANISME</u></p> <p>Cette zone est aménagée le long de la rue Groeselenberg et de l'entrée menant à l'intérieur de la zone. Le but est d'y prolonger la typologie existante de la rue Groeselenberg, mais aussi d'autoriser des logements plurifamiliaux. Cette zone doit être lue dans l'espace avec la partie C de la zone des équipements communautaires. Le bâti des deux zones doit encadrer l'accès à la zone du plan via la rue Groeselenberg, comme nous pouvons le voir sur le plan ci-dessous.</p>

- Au maximum 170 logements/hectare dans cette partie de la zone ;
- Rapport P/S maximal dans cette partie de la zone : 1,85 ;
- Rapport E/S maximal dans cette partie de la zone : 0,60 ;
- La superficie de la zone qui n'est pas utilisée comme bâti est aménagée selon les dispositions de l'article 2.13.

En outre, les façades avant du bâti doivent être orientées vers la rue Groeselenberg et la zone verte de la partie B de la zone. Il est interdit de créer une façade aveugle orientée vers la zone verte ou la rue Groeselenberg.



Cet exercice révèle toutefois qu'une superficie bâtie de 1570 m² pour la partie C de la zone (art. 8.2.3) est trop grande. Une adaptation est nécessaire (cf. partie concernée à l'article 8.2.3).

La superficie bâtie et la superficie de plancher, associées à la hauteur de construction maximale, permettent de réaliser un volume d'angle dans la partie 2 de la zone, comme indiqué sur le plan.

6 Zone des bâtiments existants déterminant et significatifs pour le quartier

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>6.1 Affectation</p> <p>Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités et équipements suivants complémentaires à l'habitat : commerce de détail, horeca, bureaux et services, équipements communautaires et équipement d'utilité publique et privée, infrastructures socioculturelles et infrastructures récréatives. Les logements unifamiliaux et les logements plurifamiliaux sont autorisés.</p>	
<p>6.2 Aménagement</p> <p>Il est permis de transformer les bâtiments ou constructions existants dans les limites du volume de construction existant. Il est permis de reconstruire les bâtiments ou constructions existants, dans les limites du volume de construction existant, à un endroit situé à l'intérieur de la zone délimitée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une zone de recul d'au moins 5 mètres ; • Une bande non bâtie latérale d'au moins 3 mètres à partir de la limite de la parcelle ; • À l'arrière, une bande non bâtie d'au moins 5 mètres jus- 	<p>PATRIMOINE</p> <p>Les bâtiments existants qui déterminent le paysage ne sont pas des monuments protégés par la loi. Ils se trouvent dans une zone de bâtiments existants déterminant le paysage car le bâtiment et le jardin verdoyant sont désignés comme dignes d'intérêt dans la description de la situation existante.</p> <p>Des prescriptions générales sont imposées bien que les zones soient très différentes. L'utilisation de pourcentages P/S et E/S permet de gommer la différence de superficie de la</p>

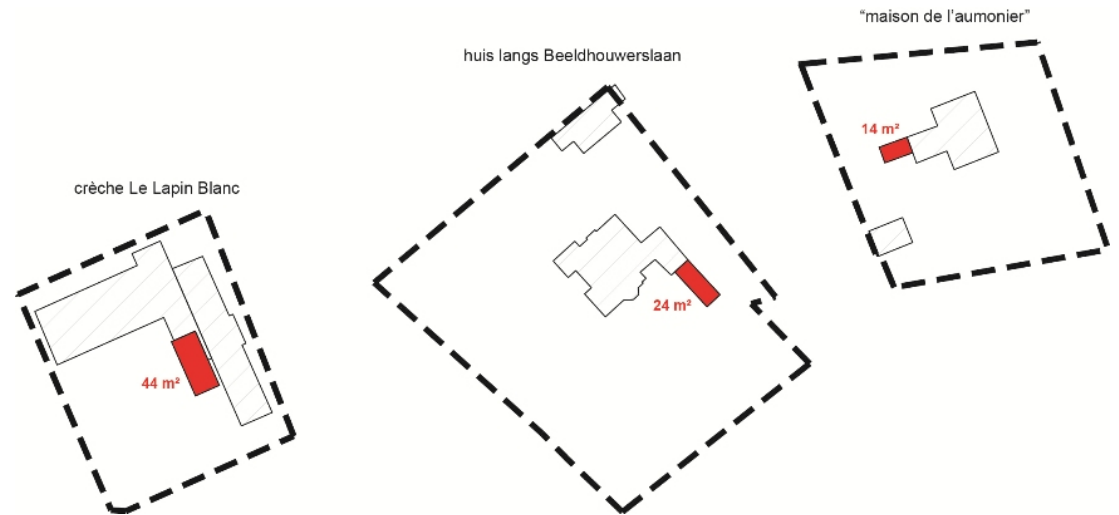
qu'à la limite de la parcelle.

Lors de la transformation, de la reconstruction et de l'extension, les conditions suivantes doivent être remplies :

- rapport P/S maximal : rapport P/S existant augmenté au maximum de 15% de la superficie de plancher existante au moment de la première demande de permis après l'entrée en vigueur de ce PPAS ;
- rapport E/S maximal : rapport E/S existant augmenté au maximum de 10% de la superficie bâtie existante au moment de la première demande de permis après l'entrée en vigueur de ce PPAS ;
- Les demandes de permis de bâtir dans cette zone sont soumises à l'avis de la commission de concertation ;
- Le caractère et l'aspect des bâtiments principaux d'origine doivent être conservés ou restaurés ;
- Les façades et les agencements de façade existants, la hauteur sous corniche, la forme du toit, la structure du toit et les matériaux visibles extérieurement, en particulier, doivent être conservés ou restaurés dans leur état d'origine ;
- Les travaux et actes doivent être justifiés du point de vue de l'esthétique et de l'histoire de l'art ;
- Les matériaux suivants ne sont pas autorisés :
 - Matériaux qui diffèrent trop fortement de la structure et de l'apparence d'origine des façades ;
 - Revêtements synthétiques, à l'exception des peintures et des plâtrages ;
 - Toiture synthétique sur des toits non plats ;
 - Menuiserie et tuyaux d'évacuation en PVC.

zone.

Les différents pourcentages sont indiqués graphiquement pour les trois zones.

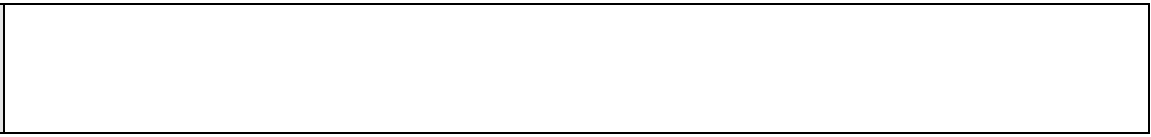


Un volume de R + 1 + T d'une superficie au sol de 44 m² peut être adjoint à la crèche.

Un volume de R + 2 + T d'une superficie au sol de 24 m² peut être adjoint au logement le long de l'avenue des Statutaires.

Un volume de R + 2 + T d'une superficie au sol de 14 m² peut être adjoint à la maison de l'aumônier.

La partie de la zone qui n'est pas aménagée en fonction d'habitation est aménagée en zone verte et maintenue en état. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13.



7 Zone d' habitations de typologies mixtes

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>7.1 Affectation</p> <p>Ces zones sont affectées à l'habitation. Les logements unifamiliaux et les logements plurifamiliaux sont autorisés.</p> <p>Outre l'habitation, tous les travaux, actes et modifications sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires ou utiles aux équipements d'utilité publique destinés à la gestion de l'eau, y compris le contrôle (maîtrise) des eaux et l'épuration des eaux, pour autant que les techniques du génie écotechnique soient mises en œuvre.</p> <p>7.2 Dispositions générales</p> <p><i>7.2.1 Voirie interne</i></p> <p>La voirie interne est de type résidentiel ou zone résidentielle. La voirie destinée au trafic motorisé n'est autorisée à l'intérieur de la zone que dans la mesure où elle est nécessaire au désenclavement des habitations. L'aménagement de cette voirie doit remplir les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'aménagement est conforme aux dispositions légales relatives aux zones résidentielles au moment de la demande ;	<p>MOBILITE</p> <p>Après diverses réflexions sur la voirie interne à aménager, qui doit désenclaver les nouveaux quartiers résidentiels, il a été décidé d'aménager la voirie interne comme voirie résidentielle ou zone résidentielle. Étant donné que l'aménagement des zones résidentielles est régi par la circulaire ministérielle du 23 juin 1978, aucune disposition spécifique relative à l'aménagement de cette voirie ne doit être insérée dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol. La voirie à aménager devra être conforme à la législation en vigueur.</p> <p>Les prescriptions spécifiques insérées à l'article 7.2.1 sont donc supprimées :</p> <p>L'aménagement de cette voirie doit remplir les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• La largeur de la voirie est de 3,13 mètres au minimum et de 6 mètres au maximum ;• Des systèmes sont prévus afin de limiter au minimum la vitesse du trafic motorisé ;• Au moins 1 arbre doit être planté par 15 mètres de développement de voirie ;

- La largeur de la voirie est de 3,5 mètres au minimum et de 6 mètres au maximum ;
- Un revêtement de sol ouvert ou semi-ouvert est utilisé. Les revêtements de sol semi-ouverts ne sont autorisés que s'ils sont perméables à l'eau. Les revêtements de sol fermés ne sont pas autorisés. Si des matériaux perméables à l'eau ne peuvent pas être utilisés, un fossé d'infiltration doit être aménagé le long de la route ;
- Le revêtement routier doit être plat et garantir une bonne tenue de route.

Dans la partie B de la zone, seule une voie à sens unique est autorisée.

Une liaison destinée au trafic motorisé entre les parties A et B de la zone ne peut être aménagée qu'au profit des services d'urgence.

Au moins une liaison accessible au public et destinée au trafic lent doit être réalisée entre les parties A et B de la zone.

7.2.2 *Modalités de développement*

La zone et/ou les parties de la zone sont de préférence conçues et développées comme un tout. Toutefois, un développement par phases et/ou partiel est possible, par exemple à la suite d'un permis de lotir.

Si une demande de permis d'urbanisme concerne une partie de la zone, il convient de démontrer comment le projet envisagé se positionne par rapport à ce qui a déjà été réalisé dans la zone et/ou par rapport au développement possible du reste de la zone. À cet effet, la demande doit fournir suffisamment d'informations à l'autorité délivrant le permis, afin que cette dernière puisse évaluer la demande de permis dans le cadre d'un aménagement de qualité du territoire de l'intégralité de la zone.

Une attention particulière doit être accordée à l'intégration et

- La voirie est dotée d'un revêtement de sol fermé ou semi-ouvert. Si des matériaux perméables à l'eau ne peuvent pas être utilisés, un fossé d'infiltration doit être aménagé le long de la route. Le revêtement doit être plat et garantir une bonne tenue de route.

Dans la partie B de la zone, une nouvelle voirie permettant la circulation dans un seul sens a été conçue.

URBANISME

Une disposition relative à la largeur de la voirie est conservée, car le développement souhaité prévoit une voirie limitée, peu large, de sorte que la vitesse diminue et que la fonction de résidence domine.

URBANISME

L'article 7.2.2 a pour but de garantir le développement de la zone de bâti mixte sous forme d'un tout cohérent, y compris en cas de demandes concernant uniquement une partie de la zone. Si une demande concerne une partie de la zone, le demandeur devra expliquer sa vision plus large de l'ensemble de la zone et démontrer qu'il n'hypothèque pas le développement du reste de la zone.

<p>à l'insertion de la liaison destinée au trafic lent dans la zone. À cet égard, il convient de viser un enchaînement d'espaces extérieurs accessibles au public, que le trafic lent peut traverser.</p>	
<p>7.3 Zone partielle A</p> <p><i>7.3.1 Aménagement</i> La zone A est affectée aux logements unifamiliaux et plurifamiliaux en bâti fermé ou groupé. Le terme « bâti groupé » désigne un groupe d'au moins 5 habitations contiguës horizontalement.</p> <p>L'aménagement de la zone doit satisfaire aux dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapport P/S maximal : 0,75 ; • Rapport E/S maximal : 0,25 ; • Pourcentage de végétation minimal accessible au public : 10%, hors superficies occupées par les surimpressions « conservation du caractère de jardin » et « zone non bâtie ». Lors des demandes de permis d'urbanisme relatifs à une partie de la zone, le même pourcentage de végétation s'applique. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13. <p><i>7.3.2 Bâti</i> Le bâti doit être conforme aux dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur sous corniche maximale : 9,75 mètres ; • Toits en bâtière avec faite parallèle à l'alignement. Inclinaison entre 30° et 45°. Les toits mansardés sont autorisés, dans la mesure où ils sont compris dans le gabarit maximal défini par la hauteur sous corniche maximale et l'inclinaison de toiture maximale. 	<p><u>URBANISME</u></p> <p>La disposition imposant au minimum 10% de zone verte accessible au public dans la partie A de la zone a été testée graphiquement.</p> <p>La superficie de la zone totale est de 1,89 ha. 10% de cette superficie correspondent à 0,2 ha environ. Cette superficie correspond à la superficie actuelle du jardin du CERVA. 0,2 ha de zone verte accessible au public représente une superficie de 80 mètres sur 23 mètres environ. Comme nous pouvons le voir sur le plan, la zone publique est implantée en un seul ensemble, où la distance par rapport aux zones non bâties est suffisante pour l'implantation des bâtiments. Il est évident que le pourcentage de zone verte peut aussi être réalisé en plusieurs parties, pour autant que celles-ci soient accessibles au public. Étant donné la longueur importante de la zone, il est préférable, d'un point de vue spatial, de prévoir plusieurs zones vertes de plus petite taille.</p>

L'implantation du bâti est libre, compte tenu des règles générales suivantes :

- Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 10 mètres des limites de la zone avec la zone de jardins, la zone d'intérêt collectif et/ou de service public (partie A de la zone) et la zone d'habitation en bâti ouvert ou semi-ouvert ;
- Au minimum 30% de zone de jardins par parcelle ;
- Une liaison destinée au trafic lent doit être réalisée entre la zone A et l'avenue Houzeau, via le rez-de-chaussée de l'habitation sise au numéro 55.



La formulation des prescriptions ne permet pas de déterminer clairement pour l'instant si les 10% doivent être réalisés en plus du jardin existant du CERVA. Lors de la phase 2 du rapport sur les incidences environnementales, l'idée était que le jardin du CERVA ferait partie d'un jardin collectif et qu'une zone verte centrale supplémentaire serait créée, autour de laquelle de nouveaux logements seraient disposés. Les prescriptions doivent être adaptées afin qu'il soit possible de déterminer clairement si le pourcentage doit être réalisé en plus des zones en surimpression.

7.4 Zone partielle B-

7.4.1 Aménagement

L'aménagement de la zone satisfait aux dispositions suivantes :

- Rapport P/S maximal : 0,7 ;
- Rapport E/S maximal : 0,2 ;
- Un espace central ouvert au public, en relation avec la zone de parc, structure la zone. La liaison destinée au trafic lent est intégrée dans cet espace. Cet espace ouvert couvre au minimum 15% de la superficie totale de cette partie de zone. Au moins deux tiers de cette superficie sont aménagés en zone verte. L'aménagement de la zone verte doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13. Dans la mesure du possible, l'espace ouvert central est réalisé d'un seul tenant. Lors des demandes de permis d'urbanisme relatifs à une partie de la zone, le même pourcentage de végétation s'applique ;
- La voirie de la zone permet uniquement la circulation à sens unique.

7.4.2 Nouveau bâti

Le bâti doit être conforme aux dispositions suivantes :

- La hauteur sous corniche maximale est de 16,35 mètres pour les bâtiments à toit plat et de 15,75 mètres pour les bâtiments à toit incliné ;
- En présence d'un quatrième étage, celui-ci doit être en retrait par rapport au troisième étage. Si le toit est incliné, un seul niveau d'habitation peut être réalisé dans le volume du toit ;
- Dans le cas d'immeubles à appartements, au moins 70% doivent être des logements en double exposition.

L'implantation est libre, compte tenu d'une bande non bâtie

URBANISME

Les prescriptions prévoient que 15% de la superficie de zone soient réservés à un espace ouvert accessible au public. La superficie de la partie B totale de la zone qui sera couverte par l'espace ouvert accessible au public a été testée graphiquement. 15% correspondent à 0,43 ha environ. Sur le plan a, nous pouvons voir qu'une partie de la parcelle de l'ancien hôpital Les Deux Alice est également comprise.



plan a : 15% d'espace public.....plan b : 15% d'espace public et sup. bâtie max.

La combinaison prévue de la superficie minimale d'espace ouvert (0,43 ha) et de la superficie bâtie des bâtiments (0,36 ha) ne s'avère pas compatible. Une marge a été intégrée au calcul de la superficie bâtie, en arrondissant le rapport E/S de 0,12 à 0,2. Étant donné qu'il s'agit

satisfaisant à la règle des 35° par rapport aux limites de la zone du parc résidentiel, de la zone de jardins, de la zone d'intérêt collectif et/ou de service public et de la zone d'habitation en bâti ouvert et semi-ouvert, avec un minimum absolu de 10 mètres.

7.4.3 Parcelle avec bâti existant (surimpression)

Les dispositions supplémentaires ci-après s'appliquent dans cette zone en surimpression.

Le bâti existant peut être conservé. Il est permis de transformer les bâtiments ou constructions existants dans les limites du volume de construction existant. L'extension ou la reconstruction des volumes existants ne sont pas autorisées.

Les rapports P/S et E/S existants peuvent être conservés, dans la mesure où le bâtiment existant n'est pas démoli.

Si le bâtiment est entièrement démoli, le nouveau bâtiment devra être conforme aux dispositions des articles 7.4.1 et 7.4.2.

d'un arrondi considérable vers le haut, il a été décidé d'arrondir le rapport E/S à 0,10 dans cette analyse. La superficie bâtie est ainsi ramenée à 0,2 ha environ, ce qui correspond aux superficies (blanches) visibles sur le plan b.

Un pourcentage de végétation minimal de 20% est imposé pour l'ensemble de la zone, afin d'éviter que la zone non bâtie soit recouverte intégralement d'un revêtement de sol. Ce pourcentage, en association avec le pourcentage d'espace ouvert, peut créer une confusion.

Selon une première interprétation, ces pourcentages pourraient se chevaucher. Dans ce cas, une partie de la zone accessible au public serait aménagée comme zone verte afin d'être intégrée aux 20% qui doivent être créés au total. Une deuxième piste de réflexion mène au recouvrement par un revêtement de sol de 15% de l'espace ouvert accessible au public. Ceci impliquerait que 20% de zone verte doivent encore être aménagés dans la zone. Le plan b nous permet de comprendre que ce n'est pas possible. La seule possibilité est donc d'aménager une partie de l'espace ouvert en zone verte. Dans un souci de clarté des prescriptions, il est recommandé de le formuler en ce sens dans les prescriptions.

L'article 7.4.2 définit les règles de distance par rapport aux limites de la zone, mais aucune prescription ne définit de distance minimale entre les bâtiments de cette partie de la zone. Pourtant, cela est conseillé, afin que les nouveaux bâtiments soient implantés à une distance suffisante les uns des autres, mais aussi de l'ancien hôpital Les Deux Alice. À cet effet, une prescription supplémentaire est nécessaire.

8 Zone d'équipements collectifs

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>8.1 Affectation</p> <p>Ces zones sont affectées aux équipements communautaires et/ou de service public, en particulier l'école et les équipements culturels, sportifs et sociaux.</p>	
<p>8.2 Aménagement</p> <p><i>8.2.1 Zone partielle A</i></p> <p>La superficie de plancher peut être étendue. Les conditions suivantes doivent être remplies dans la zone entière :</p> <ul style="list-style-type: none">• Rapport P/S maximal : 1,15 ;• Rapport E/S maximal : 0,4 ;• Hauteur sous corniche maximale : 9,75 mètres. <p>Le bâti supplémentaire éventuel dans la zone doit être en harmonie avec les bâtiments existants dans la zone et aux abords.</p> <p>L'implantation du bâti supplémentaire dans la zone doit tenir compte de ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none">• Distance minimale de 5 mètres par rapport aux bâtiments existants dans la zone (notamment l'Athénée royal) ;• Interaction et relation avec le bâti et les espaces ouverts	

dans la partie A de la zone de bâti mixte.

8.2.2 Zone partielle B

- Rapport P/S maximal : 0,7 ;
- Rapport E/S maximal : 0,3 ;
- Hauteur sous corniche maximale : 9,75 mètres ;
- Pourcentage minimal de végétation : 40%. Lors des demandes de permis d'urbanisme relatifs à une partie de la zone, le même pourcentage de végétation s'applique. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13.

L'implantation est libre, compte tenu d'une bande non bâtie satisfaisant à la règle des 35° par rapport aux limites de la zone d'habitation en bâti ouvert et semi-ouvert et de la zone des bâtiments existants déterminant le paysage, avec un minimum absolu de 10 mètres.

En outre, les bâtiments doivent être implantés à une distance d'au moins 5 mètres les uns des autres.

Le désenclavement de la zone se fait par la zone verte B, le long de la rue Groeselenberg.

8.2.3 Zone partielle C

L'aménagement de cette partie de la zone doit satisfaire aux dispositions suivantes :

- Les bâtiments sont implantés dans l'alignement obligatoire des façades avant indiqué sur le plan graphique. La façade avant se trouve à raison d'au moins 70% sur l'alignement obligatoire des façades avant ;
- Rapport P/S maximal dans cette partie de la zone : 1,70 ;
- Rapport E/S maximal dans cette partie de la zone : 0,50 ;

URBANISME

À la suite de l'étude réalisée à l'article 5.3, diverses adaptations de l'article 8.2.3 s'avèrent nécessaires. Il en ressort qu'une superficie bâtie de 1000 m² dans la partie C de la zone suffit amplement pour donner corps au développement parallèle des deux côtés de la zone d'accès. De ce fait, la superficie de plancher maximale diminue également.

Les nouveaux chiffres sont les suivants :

superficie de terrain totale : 3140 m²

superficie bâtie : 1000 m² ⇒ B/T = 0,3

superficie de plancher : 3500 m² ⇒ P/T = 1,10

URBANISME

La prescription « au maximum 30% de la superficie de plancher sont affectés à l'habitation » a pour but de limiter la superficie de plancher affectée à l'habitation, afin qu'un petit équipement puisse s'établir dans cette zone.

30% de la superficie de plancher représentent 1050 m². Cela signifie qu'environ un niveau de construction (sur les trois) peut être occupé par des habitations. Selon le PRAS, au moins 50% de la superficie de plancher d'une zone d'équipements communautaires doivent être consacrés aux services publics. Cette prescription place la barre encore plus haut. Dans ce dernier cas, 1750 m² pourraient être consacrés aux habitations. L'avantage d'une plus grande part d'habitations est qu'il existe une activité aux abords de la zone d'accès le soir également. Il est décidé de porter le pourcentage à 50%.

Remarque : étant donné que cette prescription régit le nombre d'habitations dans la zone, la disposition « Au maximum 83 logements/hectare dans cette partie de la zone » n'est plus pertinente et est supprimée.

- Au maximum 50% de la superficie de plancher sont affectés à l'habitation ;
- La superficie de la zone qui n'est pas utilisée comme bâti est aménagée selon les dispositions de l'article 2.13.

En outre, les façades avant du bâti doivent être orientées vers la rue Groeselenberg et la zone verte de la partie B de la zone. Il est interdit de créer une façade aveugle orientée vers la zone verte ou vers la rue Groeselenberg.

9 Zone verte

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>9.1 Affectation</p> <p>La zone est affectée aux zones vertes liées à la voirie et à l'infrastructure de désenclavement.</p> <p>La zone est affectée au désenclavement des bâtiments des zones adjacentes. Elle est également affectée au maintien, au développement et à la restauration des zones vertes complémentaires à la voirie.</p> <p>Elle est aussi affectée à la voirie, aux trottoirs, aux pistes cyclables et aux éléments ordinaires nécessaires lors de l'aménagement de la voirie (mobilier urbain tel qu'éclairage public, poubelles, etc.).</p> <p>9.2 Aménagement</p> <p>En général, l'aménagement doit accorder la plus grande attention au « trafic lent » (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).</p> <p>Le revêtement routier utilisé doit être plat et garantir une bonne tenue de route.</p> <p>Tous les travaux, actes et modifications nécessaires ou utiles au développement, au maintien et à la restauration de la nature et des valeurs paysagères sont autorisés.</p>	

Il est interdit de construire des bâtiments dans la zone.

Seules les clôtures ouvertes, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, sont autorisées.

9.2.1 Partie A de la zone

Au moins 80% sont aménagés selon les dispositions de l'article 2.13.

9.2.2 Partie B de la zone

Au moins 40% sont aménagés selon les dispositions de l'article 2.13.

MOBILITE

Les principes d'aménagement développés à la phase 2 ont été utilisés afin d'imposer un pourcentage minimal de végétation dans les zones vertes. Une superficie peut ainsi être recouverte d'un revêtement. Cela est important pour la partie B de la zone, en particulier, car il s'agit d'un accès principal à l'intérieur de l'îlot, à la fois pour le trafic motorisé et pour le trafic lent.

10 Zone de parc

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>10.1 Affectation</p> <p>La zone est affectée au maintien, au développement et à la restauration de la nature, du milieu naturel et du bois. L'utilisation récréative, éducative et socioculturelle conjointe recouvre des fonctions subordonnées. Tous les travaux, actes et modifications nécessaires ou utiles aux équipements d'utilité publique destinés à la gestion de l'eau, y compris le contrôle (la maîtrise) des eaux et l'épuration des eaux, pour autant que les techniques du génie écotechnique soient mises en œuvre, sont également autorisés dans cette zone.</p> <p>10.2 Aménagement</p> <p>Tous les travaux, actes et modifications nécessaires ou utiles au développement, au maintien et à la restauration de la nature, du milieu naturel, du bois et des valeurs paysagères sont autorisés. Dans la mesure où la capacité écologique et spatiale de la zone n'est pas dépassée, les travaux, actes et modifications suivants sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">• la mise en place d'infrastructures de petite taille éventuel-	<p><u>EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES</u></p> <p>Les prescriptions relatives à l'affectation autorisent également les travaux de gestion de l'eau dans la zone de parc. L'idée de prévoir une infiltration dans un cadre vert et naturel peut ainsi être mise en œuvre.</p> <p><u>URBANISME</u></p> <p>L'article 10.2 comprend une disposition davantage qualitative en ce qui concerne le thème de l'infiltration des eaux pluviales : « <i>La zone de parc peut comporter des équipements destinés à l'évacuation retardée des eaux pluviales. Ces équipements sont intégrés dans l'aménagement paysager de la zone.</i> » Il est ainsi clair que les équipements d'infiltration ne sont pas assimilés à des constructions et techniques lourdes, mais plutôt à un aménagement en harmonie avec les zones vertes existantes.</p>

lement destinées à permettre l'accès à la zone en vue d'une utilisation récréative, éducative ou socioculturelle conjointe, notamment l'aménagement, la construction ou l'équipement de sentiers réservés au trafic non motorisé ;

- la réparation, le réaménagement ou le déplacement de voies publiques et de conduites d'utilité publique existantes. Les voies publiques et conduites d'utilité publique existantes peuvent être déplacées dans la mesure où ce déplacement est nécessaire pour la qualité de l'environnement, la restauration et le développement de la nature et du milieu naturel, la sécurité publique ou la santé publique ;
- Au moins une liaison destinée au trafic lent, indiquée sur le plan graphique, est intégrée dans la zone de parc et est accessible au public ;
- L'aménagement d'un potager et/ou d'un site de compostage collectifs.

La zone de parc peut comporter des équipements destinés à l'évacuation retardée des eaux pluviales. Ces équipements sont intégrés dans l'aménagement paysager de la zone.

11 Zone de jardins

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>11.1 Affectation</p> <p>Cette zone est affectée à l'aménagement et à l'entretien des espaces extérieurs verts et jardins privés. Cette zone n'est pas affectée au bâti.</p>	
<p>11.2 Aménagement</p> <p>La zone doit être aménagée compte tenu des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• pourcentage minimal de végétation : 60%. Ce pourcentage est aménagé selon les dispositions de l'article 2.13 ;• les revêtements de sol suivants sont autorisés : terrasses ;• au maximum 6 m² du sol par parcelle peuvent être occupés par de petites constructions complémentaires à la fonction d'habitation. Ces constructions sont placées à une distance d'au moins 2 mètres des limites de la parcelle ;• Les clôtures situées sur les limites de la parcelle sont constituées de haies vivantes d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement soutenues par des piquets et du fil. Les clôtures existantes en maçonnerie peuvent être conservées.	

12 Zone de recul

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>12.1 Affectation</p> <p>Il s'agit d'une zone non bâtie, affectée aux plantations et à l'accès au bâti en retrait.</p>	
<p>12.2 Aménagement</p> <p>Les revêtements de sol permettant d'accéder aux habitations, notamment au garage, sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les superficies recouvertes d'un revêtement de sol restent limitées à l'accès aux bâtiments. L'accès au garage ne peut pas être plus large que la porte du garage ;• Les revêtements de sol sont exécutés dans des matériaux perméables à l'eau. Les revêtements de sol fermés ne sont pas autorisés ;• Les surfaces recouvertes d'un revêtement de sol imperméable sont limitées à 50% de la superficie totale de la zone de recul ;• La superficie recouverte d'un revêtement de sol dans la zone de recul ne peut pas être aménagée en parking. <p>Les plantations dans la zone de recul satisfont aux condi-</p>	

tions suivantes :

1° les plantations sont bien entretenues de manière à :

- ne pas gêner l'accès à l'espace public ;
- ne pas mettre en péril la sécurité des passants et des riverains ;
- ne pas gêner le bon fonctionnement des infrastructures d'intérêt public telles que les câbles et l'éclairage public ;
- ne pas gêner les conduites en surface ;

2° la plantation de conifères est interdite.

Les séparations entre les parcelles doivent être conformes aux dispositions suivantes :

- Elles peuvent consister en un mur, d'une hauteur maximale de 30 cm du côté de la rue ;
- Les séparations peuvent être plantées de haies et/ou de buissons d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Elles sont soutenues par des piquets et du fil ou par un treillis métallique. Dans ce cas, les plantations sont effectuées à 0,50 mètre en retrait de l'alignement.

12.3 Matériaux

Les matériaux utilisés dans la zone de recul sont en harmonie avec les façades avant des bâtiments de la zone adjacente.

13 Liaisons pour circulation douce

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>13.1 Affectation</p> <p>Au moins deux liaisons destinées au trafic lent et accessibles au public doivent être aménagées à travers l'îlot :</p> <ul style="list-style-type: none">• une première entre la rue Groeselenberg, à hauteur de la rue de la Source, et l'avenue Circulaire, à hauteur de la partie 2 de la zone d'habitation à caractère vert ;• une deuxième entre l'avenue Houzeau (à hauteur du numéro 55) et l'avenue des Statutaires. <p>Ces liaisons sont indiquées par des symboles sur le plan graphique.</p> <p>Les actes suivants sont autorisés ici :</p> <ul style="list-style-type: none">• la mise en place d'infrastructures de petite taille éventuellement destinées à permettre l'accès à la zone en vue d'une utilisation récréative, éducative ou socioculturelle conjointe, notamment l'aménagement, la construction ou l'équipement de sentiers réservés au trafic non motorisé.	
<p>13.2 Aménagement</p> <p>Une attention particulière est accordée à la continuité du sentier, à la facilité d'utilisation et à la sécurité des piétons,</p>	<p>MOBILITE</p>

des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et des autres usagers lents. Le sentier doit satisfaire aux conditions suivantes :

- Le sentier possède une largeur minimale de 2 mètres ;
- Les clôtures le long du sentier possèdent une hauteur maximale de 1,5 mètre. Elles peuvent exclusivement être constituées de haies vivantes étayées par des piquets et du fil ;
- Lors de la mise en place de l'infrastructure d'éclairage, les mesures nécessaires doivent être prises afin d'éviter les nuisances pour les riverains. Les mesures suivantes doivent au minimum être prises :
 - L'éclairage est limité au strict nécessaire ;
 - Seul un éclairage orienté vers le bas est utilisé ;
 - Le poteau d'éclairage possède une hauteur maximale de 3 mètres ;
- Le sentier peut exclusivement être aménagé à l'aide de matériaux perméables à l'eau. Les revêtements de sol fermés sont interdits ;
- Le revêtement du sentier doit être plat et garantir une bonne tenue de route.

Des prescriptions spécifiques relatives à l'aménagement du sentier destiné au trafic lent ont été ajoutées, afin que tous les usagers (cyclistes, piétons et personnes à mobilité réduite) puissent emprunter le sentier en toute sécurité

ETRE HUMAIN

Le matériau utilisé et l'éclairage sont importants pour que chaque personne qui emprunte le sentier se sente en sécurité. Des dispositions supplémentaires relatives à ces points ont donc été intégrées dans les prescriptions.

FAUNE ET FLORE

Les prescriptions ajoutées en matière d'aménagement du sentier destiné au trafic lent tiennent également compte de la faune. Des dispositions relatives à l'éclairage ont notamment été intégrées.

14 Zone de voirie publique

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>14.1 Affectation</p> <p>Cette zone est affectée à la voirie publique. Elle est affectée à la circulation de toute nature ainsi qu'au stationnement, aux trottoirs, aux pistes cyclables, aux bandes réservées à la circulation des bus, aux arrêts et aux éléments ordinaires nécessaires lors de l'aménagement de la voirie (mobilier urbain tel qu'éclairage public, poubelles, etc.).</p>	
<p>14.2 Aménagement</p> <p>En général, l'aménagement de la voirie doit accorder la plus grande attention au « trafic lent » (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite).</p> <p>L'implantation des panneaux de signalisation, du mobilier urbain et des arbres doit tenir compte d'un passage libre minimal de 1,50 mètre destiné au trafic lent sur les trottoirs. Cette disposition s'applique dans la mesure où le profil entre l'alignement des voies existantes le permet à la date d'entrée en vigueur de ce plan.</p> <p>Le revêtement routier utilisé doit être plat et garantir une bonne tenue de route.</p>	

15 Infrastructure de désenclavement pour la circulation motorisée (surimpression)

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>Sur le plan graphique, une bande réservée aux accès et à l'infrastructure de désenclavement destinés au trafic motorisé est indiquée en surimpression. Au sein de cette zone, il est également permis d'aménager une voirie destinée au trafic motorisé.</p> <p>Il est interdit de construire des bâtiments dans cette zone en surimpression.</p> <p>Dans cette zone en surimpression, tous les travaux, actes et modifications destinés à l'aménagement, au bon fonctionnement ou à l'adaptation de l'infrastructure routière et de ses annexes, y compris les équipements d'utilité publique complémentaires, à l'exception des infrastructures de parking et de stationnement, sont autorisés.</p> <p>La voirie est de type résidentiel ou zone résidentielle. L'aménagement de cette voirie doit remplir les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement est conforme aux dispositions légales relatives aux zones résidentielles au moment de la demande ; 	<p>Après diverses réflexions sur la voirie interne à aménager, qui est appelée à desservir les nouveaux quartiers résidentiels, il a été décidé d'aménager la voirie interne comme voirie résidentielle ou zone résidentielle. Étant donné que l'aménagement des zones résidentielles est régi par la circulaire ministérielle du 23 juin 1978, aucune disposition spécifique relative à l'aménagement de cette voirie ne doit être insérée dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol. La voirie à aménager doit être conforme à la législation en vigueur.</p> <p>Les prescriptions spécifiques insérées à l'article 15 sont donc supprimées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La largeur minimale de la voirie est de 4 mètres ; • Des systèmes sont prévus afin de limiter au minimum la vitesse du trafic motorisé ;

- La largeur de la voirie est de 3,5 mètres au minimum et de 6 mètres au maximum ;
- Un revêtement de sol ouvert ou semi-ouvert est utilisé. Les revêtements de sol semi-ouverts ne sont autorisés que s'ils sont perméables à l'eau. Les revêtements de sol fermés ne sont pas autorisés. Si des matériaux perméables à l'eau ne peuvent pas être utilisés, un fossé d'infiltration doit être aménagé le long de la route ;
- Le revêtement routier doit être plat et garantir une bonne tenue de route.

16 Infrastructure de désenclavement pour la circulation lente (surimpression)

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>Sur le plan graphique, une bande réservée aux accès et à l'infrastructure de désenclavement destinés au trafic lent est indiquée en surimpression. Dans cette zone, il est obligatoire de réaliser une liaison pour le trafic lent au rez-de-chaussée, entre la voirie publique et la zone de bâti mixte. Le passage au rez-de-chaussée possède une largeur minimale égale à la moitié de la largeur de la façade de l'habitation.</p>	<p><u>ETRE HUMAIN</u></p> <p>Une liaison destinée au trafic lent entre l'intérieur de l'îlot et l'avenue Houzeau n'est possible que si le rez-de-chaussée de l'habitation située au numéro 55 de l'avenue Houzeau est rendu accessible au public. Le passage sera de préférence aussi large que possible, afin d'éviter un effet de tunnel. La largeur de la façade de l'habitation existante est de 5 mètres. La largeur du passage doit être au moins égale à la moitié de la largeur de la façade. Il est préférable de le formuler de cette manière dans les prescriptions.</p>

17 Conservation du caractère boisé (surimpression)

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>Dans cette zone en surimpression, le caractère boisé doit également être conservé. Lors de l'aménagement de cette zone en surimpression, au moins 80% doivent être aménagés en tant que bois, au moyen de la plantation d'arbres à haute tige.</p>	

18 Conservation du verger (surimpression)

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
Dans cette zone en surimpression, le verger existant doit être conservé et entretenu.	

19 Conservation du jardin (surimpression)

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>Dans cette zone en surimpression, il est interdit de diviser la zone en jardins individuels. L'aménagement sous forme d'un tout doit être conservé.</p>	

20 Conservation d'arbres de grande valeur

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
<p>Les arbres protégés et dignes d'intérêt doivent être préservés pendant toute leur durée de vie et intégrés dans les projets de construction environnants.</p> <p>Pendant toute la durée des travaux, les arbres à préserver seront protégés au moyen d'une palissade ou d'une clôture remplissant les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• la clôture empêche toute circulation de véhicules ainsi que le stockage de matériaux sous la cime des arbres ;• la clôture est en bois ou en métal (barrières de chantier rigides, par exemple) ;• la clôture mesure au moins 2 mètres de haut ;• la clôture est fixée de manière à ne pas pouvoir être renversée. <p>Ces protections sont installées avant le début des travaux et doivent rester en place jusqu'à la fin de ces derniers</p> <p>Les constructions érigées autour des arbres dignes d'intérêt doivent conserver une distance d'au moins 5 mètres en sous-sol et en surface par rapport au périmètre de la cime de l'arbre.</p>	<p><u>URBANISME</u></p> <p>Une disposition générale relative à l'intégration des arbres dans les nouveaux projets de construction a été ajoutée aux prescriptions. Plusieurs bâtiments sont prévus au niveau de la zone d'accès à la rue Groeselenberg, où se trouvent également les arbres dignes d'intérêt. Moyennant des règles de distance entre les constructions et ces arbres, une intégration qualitative des arbres dans les projets de construction est indiquée.</p>

Sur les chantiers, les excavations sont autorisées uniquement hors du périmètre de la cime des arbres à préserver. Les travaux de terrassement ou de comblement au pied des arbres sont interdits. Si, pour des raisons techniques, il est nécessaire de creuser à proximité des arbres (en vue du passage de conduites, par exemple), ces travaux peuvent uniquement être réalisés à la main sous les racines et après concertation avec un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

L'abattage des arbres n'est autorisé que s'ils représentent un danger pour les bâtiments ou activités voisins. Si des arbres sont abattus, un certificat phytosanitaire doit être établi.

Le permis d'abattage d'un arbre existant ne sera délivré que si un permis de plantation d'un arbre de la même essence est introduit simultanément.

FAUNE ET FLORE

Afin de garantir la préservation des arbres dignes d'intérêt, une enquête phytosanitaire est imposée, également après l'abattage pour cause de maladie, par exemple. Le permis d'abattage ne sera délivré que si une demande de plantation d'un arbre de la même essence est introduite simultanément.

Ces prescriptions ont été ajoutées car il est bien entendu impossible que les arbres soient préservés éternellement.

21 Zone libre de construction (surimpression)

Prescriptions urbanistiques	Évaluation des incidences environnementales
La surimpression indiquée sur le plan graphique est une zone non bâtie. Il s'agit d'une zone de transition entre les zones adjacentes. La zone non bâtie est dotée d'un aménagement vert de qualité.	