



Uccle, le **10 -09- 2024**

Jean VAN DE PUTTE, notaire S.R.L.  
Madame Kristelle Vandeput  
Avenue Paul Deschanel 50  
1030 Schaerbeek

## Service URBANISME

DÉPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET  
POLITIQUE FONCIERE

Contact : M. Nafaoui – 02/605.13.14

Courriel : [ru-si.urbanisme@uccle.brussels](mailto:ru-si.urbanisme@uccle.brussels)

Nos références : **RU-1201-2024**

Vos références :

Annexe(s) :

### RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Madame,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 30/08/2024, concernant le bien sis **Avenue Bourgmestre Jean Herinckx 12** cadastré Section **21618B0430/00L000**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

#### **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

##### **1. En ce qui concerne la destination :**

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zones d'habitation.
- Le plan particulier d'affectation du sol n° 2B - Quartier Brugmann - approuvé par arrêté royal du 26 juillet 1967 situe le bien en zone résidentielle (Immeubles à appartements – 6 à 10 étages).
- Le bien n'est pas repris dans un permis de lotir.

##### **2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :**

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS n° 2B précité sont d'application : articles : I. Généralités ; III. Zone résidentielle (Immeubles à appartements – 6 à 10 étages) ; XI. Zone de recul.
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;

##### **3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

4. **En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

5. **En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

Le bien n'est pas inscrit sur la liste l'**Inventaire du patrimoine architectural**

6. **En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

7. **En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

Pour la route sur laquelle la propriété est située, un plan d'alignement des constructions a été établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 2B - Quartier Brugmann - approuvé par arrêté royal du 26 juillet 1967.

8. **Autres renseignements :**

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (BE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA;
- En ce qui concerne une éventuelle question concernant un permis d'environnement, nous vous invitons de prendre contact avec le service de l'environnement de l'administration Communale d'Uccle au numéro 02/605.13.52 ou à l'adresse mail suivante : [permisenvironnement@uccle.brussels](mailto:permisenvironnement@uccle.brussels)

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

**1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
PE-10620-2021	Exploitation d'un chantier de chemisage des égouts	Délivré	17/02/2022	20/03/2022

**Le permis d'environnement n'est pas à jour.**

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-30722-2-1989	Immeuble à appartements	Délivré	13/06/1989

*La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, uniquement sur rendez-vous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle – consultation d'archives). Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.*

**2. En ce qui concerne l'affectation :**

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien. Il s'agit d'un appartement de trois chambres avec terrasses, situé au quatrième étage d'un immeuble. Il comprend également une cave et un emplacement privatif au sous-sol.

- Les emplacements de parking et les caves sont usuellement considérés comme un accessoire des autres affectations, en l'espèce l'affectation logement, ce qui constitue la dernière affectation licite du bien.

**3. En ce qui concerne les constats d'infraction :**

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Veuillez agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance :  
Par délégation,



Lydie Jerkovic.  
Responsable du Département  
Aménagement du Territoire et Politique Foncière.

Le Collège,  
Par délégation,



Jonathan Biermann.  
Echevin de l'Urbanisme.

#### Remarques

- 1 Les renseignements urbanistiques fournis sont valables a la date du present courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour consequence de modifier les informations fournies
- 2 Le present document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés a l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Amenagement du Territoire (CoBAT) ou par un reglement d'urbanisme conformément a l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code
- 3 Toute personne peut prendre connaissance aupres du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis delivres, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès a l'information relative a l'environnement et a l'aménagement du territoire dans la Region de Bruxelles-Capitale
- 4 Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non perimes, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus aupres de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs a la delivrance de ces documents
- 5 Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration



ENTWURFSSTADIUM

ALLE MAßE SIND IN METERN ANGEFÜHRT

MAßSTAB

1:500 (AUSSEN) / 1:200 (INNEN)

PROJEKT

RENOVIERTUNG DER GARDEROBEN

PROJEKTANT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTLEITER

DR. philipp schmidt

PROJEKTNUMMER

PHILIPS 001

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

2018 - 2019

PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

PHILIPS ARCHITECTS

PROJEKTZEITRAUM

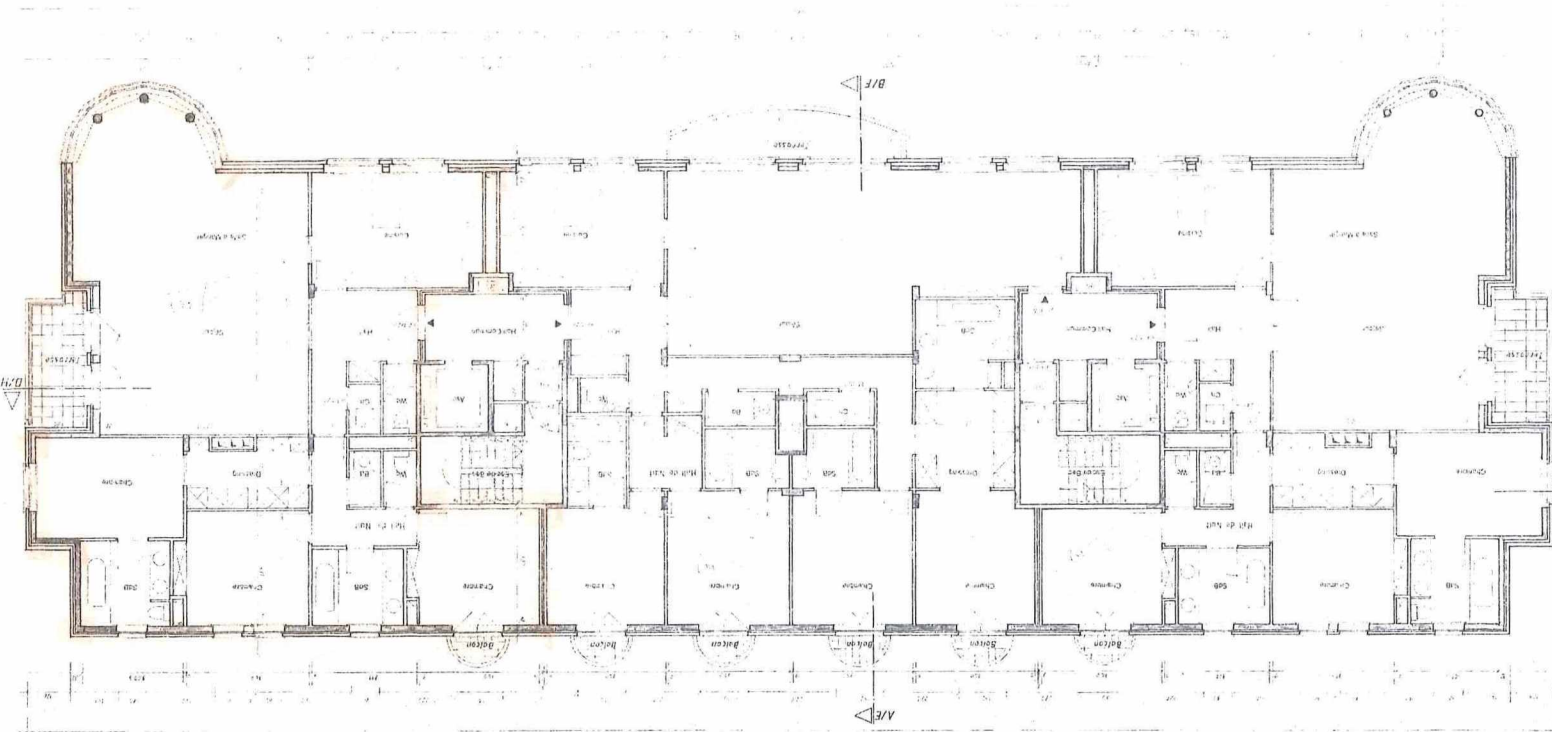
2018 - 2019

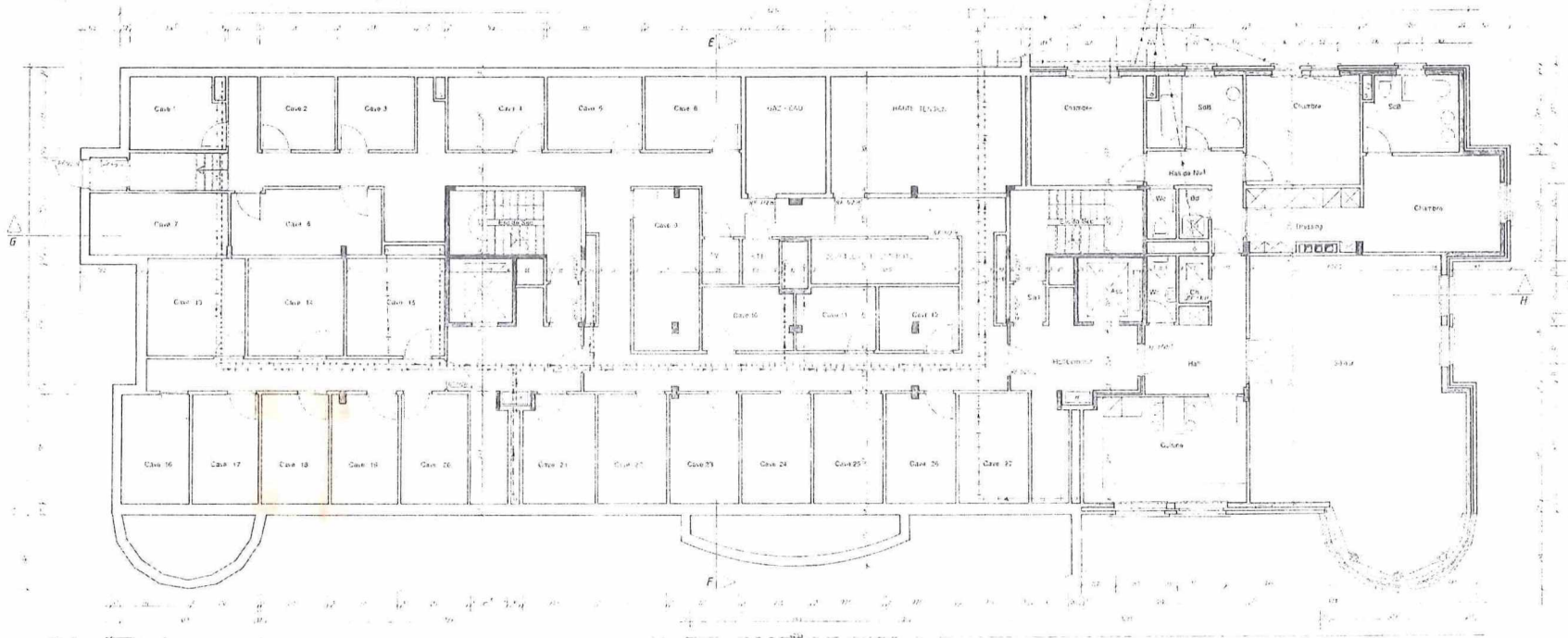
PROJEKTSTADT

BERLIN

PROJEKTORT

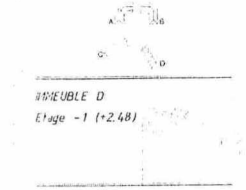
PHILIPS ARCHITECTS





1.000  
 1.000  
 1.000  
 1.000  
 1.000

BRUGMANN GARDENS PROJECTS  
 1000 BRUGMANN GARDENS PROJECTS



**MEUBLE D**  
 Etage -1 (+2.48)

1.000  
 1.000  
 1.000  
 1.000  
 1.000

PB  
 Ech: 1/50  
 1.000  
 1.000  
 1.000  
 1.000  
 1.000

1.000  
 1.000  
 1.000  
 1.000  
 1.000









PPAS 2 B

QUARTIER BRUGMANNPLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° 2 BPRESCRIPTIONS URBANISTIQUESArticle I. – GENERALITES

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du présent plan particulier, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones.

- 1) Le règlement communal sur les bâtisses reste d'application. En cas de contradiction avec les dispositions du présent plan particulier, ces dernières sont à respecter.
- 2) Les dispositions graphiques du présent plan qui seraient contraires au texte des prescriptions l'emportent sur ces dernières.
- 3) Les établissements repris aux titres I et II du règlement général pour la protection du travail, approuvée par l'arrêté du Régent du 11 février 1946, indispensables aux besoins immédiats des habitants, sont admis.
- 4) Les prescriptions ci-dessus ne visent pas les travaux de conservation et d'entretien des bâtiments existants.
- 5) En cas de démolition et de reconstruction de bâtiments existants, on tiendra compte de la possibilité d'application des prescriptions par rapport aux limites des propriétés, aux exigences d'exploitation ou d'occupation
- 6) Toute publicité est interdite à l'exception de celle relative à la mise en vente des terrains ou des immeubles.
- 7) Tous les bâtiments devront obligatoirement être raccordés à l'égout

- 8) Sur proposition du Collège Echevinal, des dérogations aux prescriptions ci-dessus, concernant la hauteur, la largeur et la profondeur des bâtiments, peuvent être accordées par le Ministre des Travaux publics, ou son délégué

Le présent plan est un plan de tendance dont on ne peut s'écarter. Cependant, d'autres dispositions peuvent être acceptées sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins, par le Ministre des Travaux publics ou de son délégué.

- 9) Les infractions aux prescriptions seront constatées, poursuivies et punies, conformément aux articles 64 et 65 de la loi organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme du 29 mars 1962.

Article II – ZONE A DESTINATION PUBLIQUE

Comportant obligatoirement la création en prolongation de la rue Roberts Jones d'un rond point de rebroussement de dimensions suffisantes pour assurer une circulation aisée.

- 1) L'occupation du sol par les bâtiments, cours, chemins, jardins, etc.... sera calculée de manière que le coefficient global de ruissellement à l'égout pour l'ensemble de la propriété soit inférieur ou égal à 0,4. Des calculs précis et détaillés justifiant le respect de cette clause seront joints au dossier de la demande de bâtir.

2) Dans un rayon de 150m des limites de la parcelle de terrain occupée par la Ferme Rose, voisine à l'ouest, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 2 étages, ni en aucun point 12m au-dessus du sol naturel

- 3) La hauteur de toutes les constructions dans la partie restante de la parcelle est limitée à 6 étages, ainsi qu'à 22,50m en tout point de façade au-dessus du sol naturel.
- 4) Les bâtiments ne pourront être exploités qu'après la construction et la mise en service d'une voie de desserte de 6m au moins de largeur, complètement équipée, établie et respectant les arbres plantés actuellement dans le trottoir.

L'assiette de cette voie entre dans le calcul du coefficient de ruissellement dont question au 1°.- La construction, la gestion et l'entretien de cette voie incombent à l'autorité administrative, propriétaire des bâtiments scolaires

### Article III – ZONE DE CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES

#### A) Destination

Cette zone est réservée uniquement :

- 1) à la résidence immeubles à appartements multiples.  
Aucun commerce ni artisanat ne peut être exercé ,
- 2) à la voirie ,
- 3) aux garages et aires de parcage ,
- 4) aux espaces libres

#### B) Implantation

L'implantation des constructions est libre sur le terrain, pour autant que les conditions ci-après soient respectées :

- 1) distance minimum entre la bâtisse et les limites des parcelles 10m ;
- 2) la même distance sera observée entre les façades latérales et la limite de parcelle pour les blocs accolés
- 3) recul minimum par rapport à l'alignement de la voirie publique : 10m ;
- 4) surface bâtie : limitée par les valeurs extrêmes de l'indice d'occupation du sol ;
- 5) indice d'occupation maximum du sol en fin d'aménagement 1/10 ,
- 6) indice d'occupation du sol particulier pour chaque immeuble . compris entre 1/5 et 1/15 ;
- 7) surface couverte au rez-de-chaussée . 150% de celle de l'étage ,

8) les vendeurs devront soumettre à la commune et à l'administration de l'Urbanisme, dès que la moitié de la surface de la zone aura été vendue, un plan de lotissement indiquant les lots et les conditions d'occupation du sol qu'ils ont accordés ainsi que les lots projetés et les conditions d'occupation à imposer

- 9) l'indice d'occupation du sol est le rapport entre le dixième de la surface habitable d'ensemble des immeubles construits ou projetés et la superficie totale de la zone limitée aux alignements des voiries publiques principales et aux limites latérales de la zone ;

- 10) l'indice d'occupation du sol particulier se calcule de la même manière que l'indice d'occupation du sol mais en ne considérant que la surface privative du terrain destiné à recevoir la construction (surface bâtie, voiries internes, aire de parcage et espace libre compris) ;
- 11) le rez-de-chaussée n'entre pas en ligne de compte pour les calculs des deux indices d'occupation du sol ;
- 12) longueur maximum d'un front bâti : 50m
- 13) espace libre minimum : 1/3 de la surface de la parcelle privative

#### C) Gabarit

- 1) Hauteur des constructions sous corniches : mesure prise à l'axe de la façade principale ,
  - a) maximum . 35m
  - b) minimum : 23m
- 2) Immeubles accolés :
  - a) vu la déclivité du sol, il y aura lieu de les construire par étage ;
  - b) le changement de niveau s'opérera aux mitoyens ;
  - c) le mur mitoyen apparent d'un immeuble sera exécuté avec les mêmes matériaux que ceux des façades ,
  - d) les façades principales seront obligatoirement établies dans le même plan ;
  - e) la profondeur sera comprise entre 13 et 14m ;
  - f) les façades postérieures seront dans un même plan au droit des murs mitoyens, c.à.d que toute différence de profondeur entre deux corps des bâtiments sera compensée à l'intérieur d'une tranche de construction. Les tranches de construction auront une largeur minimum de 20m.
- 3) Les immeubles seront projetés suivant des blocs formés de masses géométriques simples.

#### D) Matériaux

- 1) toutes les façades seront exécutées dans une unité de matériaux ,
- 2) sont seuls admis les matériaux de tonalité blanche, ivoire, blanc cassé ;
- 3) la tonalité grise est admise au rez-de-chaussée ;
- 4) les matériaux de parement seront obligatoirement constitués de pierres naturelles ;
- 5) si plusieurs constructeurs interviennent dans l'érection d'un même bloc, l'emploi des mêmes matériaux, gabarits et style est obligatoire

#### E) Toitures

Les immeubles seront couverts par une terrasse dont la partie centrale sera libérée de toute superstructure. Celles-ci ne pourront dépasser de plus de 0,50m la hauteur de couronnement, elles seront obligatoirement situées en retrait.

#### F) Garages et aires de parcage

- 1) un garage et un parcage seront prévus pour chaque appartement ;
- 2) les garages pourront éventuellement servir de parcage pour autant qu'ils soient situés au rez-de-chaussée ;
- 3) on évitera des aires de parcage trop étendues en les divisant par des plantations nouvelles ou par celles existantes dont on tirera le meilleur parti

#### G) Espace libres

- 1) réservés aux espaces de jeux, cours, jardins, paysages, pelouses, tennis et petites installations ou construction d'agrément ;

- 2) on tirera le meilleur parti des plantations et arbres d'agrément existants ;
- 3) on créera un maximum d'espace vert autour des bâtiments ,
- 4) les pelouses et plantations seront parfaitement entretenues ;
- 5) il sera toléré en surface
  - a) les dallages ;
  - b) des rampes d'accès vers les garages en sous-sol ;
  - c) les galeries de promenade et de communication avec les garages et aires de parcage
- 6) les garages partiellement souterrains sont tolérés à condition que :
  - a) le relief naturel ou remanié du sol le permette
  - b) les parties visibles soient exécutées en pierres naturelles dans les tons verts, gris ou bruns ;
  - c) des plantations servant d'écran et judicieusement réparties, protégeront la beauté du site ;
  - d) les terrasses de ces garages seront obligatoirement aménagées en aires de parcage, cours de promenade, jardins suspendus ou aires de toits plats ,
- 7) pente maximum des talus nouveaux 8/4
- 8) pour rattraper les dénivellations du sol, des murs de soutènement pourront être construits aux conditions suivantes
  - a) hauteur maximum de la partie visible 1,25m ;
  - b) les pierres naturelles de teintes vertes, brunes ou grises sont seules admises
  - c) les couronnements seront en pierres bleues taillées et ne dépasseront pas plus de 0,10m le niveau des pelouses.

#### Article IV. – ZONE DE CONSTRUCTIONS RESIDENTIELLES

Prescriptions identiques à celles de l'article III, excepté que la hauteur des constructions est limitée au .

- 1) maximum : 7 niveaux 23m ,
- 2) minimum : 5 niveaux : 17m.

#### Article V – ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT

##### A) Destination

- 1) à la résidence : immeubles isolés ,
- 2) à la voirie ;
- 3) aux garages et dépendances ,
- 4) aux espaces libres

##### B) Implantation

L'implantation des constructions est libre sur le terrain, sous réserve de maintenir minimum .

- 1) 4m minimum entre les façades latérales et la limite de la parcelle ;
- 2) 8m minimum entre la façade postérieure et la limite de fond de la parcelle ;
- 3) 5m minimum de recul par rapport à l'alignement ;
- 4) surface bâtie habitable maximum
  - a) aux étages 1/5 de la superficie de la parcelle ;
  - b) au rez-de-chaussée : 150% de celle des étages ,
- 5) longueur maximum d'un front bâti : 40m ,
- 6) espace libre minimum . 1/3 de la superficie de la parcelle

##### C) Gabarit

Hauteur maximum sous corniche 13m (mesure prise à l'axe de la façade à rue, par rapport au terrain naturel existant ou par rapport à la voirie limitrophe)

##### D) Matériaux et esthétique

- 1) idem que l'article III, paragraphe D, alinéas 1 à 5 ,
- 2) la brique de parement et la céramique dans les tonalités prescrites au paragraphe précédent sont également admises ;

- 3) les tonalités, les nuances de couleur et de style seront choisies de manière à obtenir un ensemble harmonieux.

E) Toitures

- 1) à versants inclinés de 30° minimum sur l'horizontale ;
- 2) matériaux : uniquement tuiles rouges ou fumées et ardoises naturelles ;  
les tuiles vernies sont proscrites ;
- 3) hauteur des souches de cheminées : 0,50m au-dessus du point le plus élevé de la toiture ; elles constitueront un motif décoratif et seront exécutées en matériaux identiques à ceux des façades

F) Garages et aires de parcage

- 1) il sera prévu un garage et un parcage par appartement. Toutefois, les garages pourront servir de parcage pour autant qu'ils soient situés au rez-de-chaussée.

H) Espaces libres

Idem article III, paragraphe G, alinéas 1 à 5.

Article VI. – ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT

A) Destination

Cette zone est réservée :

- 1) aux villas isolées ;
- 2) à la zone de cours et jardins ,
- 3) à la voirie privée ;
- 4) aux villas de fond.

Le commerce et l'artisanat sont interdits.

B) Implantation

L'implantation des constructions est libre sur le terrain pour autant que les conditions ci-après soient respectées :

- 1) largeur minimum de la parcelle en façade : 16m ,
- 2) surface bâtie maximum : ¼ de la superficie de la parcelle ;
- 3) distance minimum entre les façades latérales et la limite de la parcelle : 4m, soit 8m entre deux façades latérales de constructions voisines.

En cas de limite oblique par rapport à l'alignement ou en cas d'une parcelle frappée d'une servitude de non aedificandi appartenant à un tiers ou incorporée à la voirie publique, la distance de 4m pourra être ramenée à 2m à condition expresse qu'en aucun endroit la distance entre les façades latérales de 2 constructions voisines ne soit inférieure à 8m ;

- 4) distance minimum de la façade arrière à la limite de fond de la parcelle : 8m.

C) Villas de fond

L'article 19 du règlement sur les bâtisses est d'application : 'on ne peut construire sur un terrain s'étendant derrière d'autres propriétés qu'à la condition que le terrain ait au moins 5 mètres de largeur à front d'une voie publique et que ses dimensions soient telles que la construction puisse être établie à une distance des limites des propriétés contigues qui ne soit pas inférieure à la hauteur du bâtiment projeté, mesuré entre le pied des façades et la corniche'.

La superficie bâtie ne pourra excéder le 1/6 de la superficie de la parcelle.

D) Gabarit

Les constructions pourront, soit être sans étage, soit posséder un étage complet ; tout étage supplémentaire sera aménagé sous toiture.

Il n'existe aucune autre restriction concernant les hauteurs sous corniche et de faîte de toiture.



E) Matériaux et esthétique

- 1) le type de la villa spacieuse est seul admis ;
- 2) les constructions s'adapteront avec élégance au milieu paysager du domaine ;
- 3) toutes les façades d'une même construction présenteront une unité architecturale et seront exécutées en même matériaux.

F) Toitures

- 1) à versants inclinés de 30°, minimum sur l'horizontale ,
- 2) matériaux . uniquement les tuiles rouges ou fumées, les ardoises naturelles et le chaume ;
- 3) hauteur des souches de cheminée . idem de l'alinéa 3 du paragraphe E de l'article V

G) Garages

Il sera prévu au moins un garage par immeuble ; il sera soit inclus dans le corps du bâtiment, soit séparé de celui-ci Dans ce dernier cas, il sera obligatoirement soumis à toutes les dispositions du présent article. Il sera exécuté avec autant de soin et avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal, avec lequel il formera un ensemble architectural.

D) Cours et jardins

- 1) Cette zone est réservée aux jardins d'agrément On y maintiendra au mieux les plantations et arbres existants ; les pelouses et plantations seront parfaitement entretenues ,
- 2) il sera toléré en surface :
  - a) les dallages ,
  - b) les voies d'accès aux garages ,
  - c) tennis ,
  - d) bassins de natation et autres aménagements communs aux jardins d'agrément

Article VII – ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERTA) Destination

Zone réservée aux

- 1) habitations isolées ou jumelées
  - 2) aux villas de fond dans l'espace cours et jardins
- Le commerce et l'artisanat sont interdits

B) Implantation

- 1) recul minimum par rapport à l'alignement : 5m
- 2) distance minimum entre façades latérales des bâtisses et limite de la parcelle · 3m, soit 6m entre 2 façades latérales voisines ;
- 3) distance minimum de la façade arrière à la limite de fond de la parcelle · 8m
- 4) profondeur maximum des bâtisses 20m

C) Gabarit

Hauteur maximum sous corniche : 11m, mesure prise à l'axe de la façade à rue pour les maisons isolées et au pignon mitoyen pour les maisons jumelées.

D) Matériaux

Toutes les façades seront exécutées dans une unité de matériaux

E) Toitures

- 1) tous les types sont admis, excepté les plaques ondulées ;
- 2) pour les habitations jumelées, les toitures seront de même composition et auront le même gabarit ;
- 3) les corniches des maisons jumelées seront continues.

F) Villas de fond

Idem que paragraphe C de l'article VI.

Article VIII. – ZONE DE CONSTRUCTIONS EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERTA) Destination

Zone réservée aux habitations isolées, jumelées ou par groupe de cinq maximum.

B) Implantation

- 1) recul minimum par rapport à l'alignement 5m ,
- 2) pour le lotissement Ellebout A.B.H.G.F.I.J , la zone de recul maximum est fixée à 8m Au droit des limites séparatives de parcelles, le front de bâtisse devra obligatoirement être établi au recul minimum de 5m ;
- 3) profondeur maximum des bâtisses : 20m sauf pour le lotissement Ellebout A.B.H.G.F.I.J., où elle est de 18m à partir du recul minimum ;
- 4) distance minimum entre la façade arrière et la limite de fond de la parcelle : 8m

C) Gabarit

Hauteur maximum sous corniche 12m

D) Matériaux

Toutes les façades seront exécutées dans une unité de matériaux.

E) Toitures

- 1) tous les types sont admis, excepté les plaques ondulées ;
- 2) pour les maisons jumelées ou groupées, les toitures seront de même composition et auront le même gabarit ,
- 3) les corniches des maisons jumelées et groupées seront continues. Toutefois, lorsque la déclivité du sol est trop prononcée, une même hauteur n'est pas nécessairement obligatoire pour autant que l'adaptation et l'accrochage des volumes soient réalisées.

Article IX. – ZONE DE CONSTRUCTIONS EN ORDRE OUVERTA) Destination

Zone réservée .

- 1) aux habitations isolées ;
  - 2) aux villas de fond dans la zone de cours et jardins ;
- Le commerce et l'artisanat sont interdits.

B) Implantation

- 1) recul minimum par rapport à l'alignement : 5m ;
- 2) distance minimum entre façades latérales des bâtisses et la limite de la parcelle : 5m, soit 10m entre deux façades latérales voisines ,
- 3) distance minimum de la façade arrière à la limite de fond de la parcelle : 8m ;
- 4) profondeur maximum des bâtisses : 18m

C) Gabarit

Hauteur maximum : 1 étage + chambres sous toit.

D) Matériaux

Idem que paragraphe D de l'article VII

E) Toitures

- 1) à versants inclinés de 30° minimum sur l'horizontale ,

- 2) matériaux
  - a) la tuile de l'ardoise naturelle ou artificielle ;
  - b) le chaume.

F) Villas de fond

Idem que paragraphe C de l'article VI.

Article X. – ZONE DE REcul POUR LES CONSTRUCTIONS REPRISES AUX ARTICLES VI, VII, VIII ET IX

A) Destination

Cette zone est réservée :

- 1) aux accès aux portes d'entrée et aux garages ,
- 2) aux plantations d'agrément et espaces libres Les plantations existantes peuvent être maintenues.

B) Aménagement

- 1) accès aux portes d'entrées et aux garages recouverts de matériaux durs, excepté les lissages au ciment ;
- 2) rampes d'accès aux garages maximum 10% ,
- 3) pente maximum des talus nouveaux : 8/4 ;
- 4) niveau de couronnement des murs de soutènement · 10cm au-dessus du niveau de la pelouse
- 5) saillie maximum pour les marches d'accès au rez-de-chaussée 3m sur le nu prescrit pour le recul ;
- 6) niveau de la dernière marche du perron . maximum 1,50m au-dessus du niveau du jardinet contre la façade
- 7) les marches ne peuvent avoir qu'une rampe à jour de 0,70m de hauteur maximum

C) Clôtures

- 1) les zones de recul seront clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique ;
- 2) gabari et esthétique murs bas de 0,30 à 0,50m de hauteur ;
- 3) matériaux pierres naturelles ou autres matériaux de bel aspect. Une haie vive dont la hauteur maximum est fixée à 0,80m pourra être établie en arrière du muret. La même haie pourra être établie à la limite séparative des parcelles depuis l'alignement jusqu'au front de bâtisse ;
- 4) dans tous les cas, la clôture sera aménagée suivant un plan spécial à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestre et Echevins

Article XI. – ZONE DE REcul DEVANT LES CONSTRUCTIONS DECRITES AUX ARTICLES III, IV ET V.

A) Destination

Cette zone est réservée :

- 1) aux accès aux bâtisses et aux garages ,
- 2) aux voiries privées ;
- 3) aux plantations d'ornement et espaces gazonnés ;
- 4) les plantations existantes peuvent être maintenues

B) Généralités

- 1) elles auront partout la profondeur minimum renseignée aux plans ;
- 2) pente maximum vers les constructions, garages et aires de parages : 10% ;
- 3) pente maximum des talus nouveaux : 8/4 ;
- 4) les dénivellations du terrain pourront être rattrapées au moyen des murs de soutènement dont la partie visible ne pourra dépasser la hauteur de 1,25m. Seules seront tolérées les pierres naturelles de teintes vertes, grises ou brunâtres.  
Les couronnements seront constitués de pierres bleues taillées et ne dépassant pas plus de 0,10m le niveau de la pelouse ,

- 5) aux endroits où le pied du terrain se trouve en surélévation par rapport au niveau du trottoir, le pied du talus pourra prendre appui contre le mur bahut ou de soutènement à une hauteur maximum de 0,40m du niveau du trottoir.  
Ce mur aura une épaisseur d'au moins 0,40m et répondra, dans chaque cas particulier, aux dispositions spéciales des paragraphes suivants ;
- 6) Clôtures pour les zones décrites aux articles III et IV ·
- a) mur bahut en pierres bleues d'une hauteur maximum de 0,40m par rapport au niveau du trottoir ;
  - b) une haie de même hauteur bien entretenue est admise ,
  - c) la clôture n'est pas admise le long des voies internes ;
  - d) les long des talus de l'avenue Brugmann et de l'avenue Messidor, les clôtures à front de l'alignement pourront être constituées par un mur bahut d'une hauteur de 0,60m (gradins établis en conséquence) et de 0,35m d'épaisseur et d'une haie vive de 1m de hauteur, en ligustrum commun ,
  - e) les pilastres d'entrée et autres pourront atteindre une hauteur de 0,70m ;
  - f) la pierre bleue et les pierres naturelles seront seules admises ;
  - g) il est interdit d'établir les clôtures quelconques dans les zones de recul bordant les zones décrites aux articles III et IV ;
- 7) Clôture pour la zone décrite à l'article V
- a) le long de l'alignement : un mur bahut de 0,60m de hauteur maximum (gradins établis en conséquence) et de 0,35m d'épaisseur ;
  - b) hauteur des pilastres d'entrée et autres : 0,80m ;
  - c) ce mur bahut sera suivi d'une haie vive de teinte verte dont la hauteur de souche est fixée à 0,80m ;
  - e) les marches d'entrée dans la clôture, vers les perrons, voies d'accès, pavements et murs de soutènement seront exécutées en grès vert ou toute autre pierre naturelle dont la teinte se marie avec le grès.

## Article XII. – COURS ET JARDINS POUR LES ZONES DECRITES AUX ARTICLES VII, VIII ET IX

### A) Destination

Cette zone est réservée uniquement :

- 1) à l'établissement de cours et jardins ;
- 2) aux petites dépendances isolées qui ne pourront s'ériger à moins de 10m de la façade postérieure et à moins de 25m de l'alignement ,
- 3) aux villas de fond où elle sont autorisées.

### B) Implantation et aspect des dépendances

- 1) la hauteur totale des dépendances ne peut dépasser 3,50m par rapport au niveau du sol le plus bas, dans un rayon de 4m autour de la construction ,
- 2) elles auront au maximum une superficie de 30m<sup>2</sup> et seront écartées des mitoyennetés de 2m au moins. Toutefois, en cas de constructions simultanées de deux voisins, les dépendances pourront être jumelées pour autant qu'elles forment un ensemble (mêmes gabarits et mêmes matériaux) ,
- 3) les parements extérieurs de ces dépendances seront en matériaux identiques à ceux employés pour le bâtiment principal.

### C) Clôtures

- 1) fil de fer ou treillis sur piquets de bois, ou pieux de béton ou de fer ,
- 2) la haie vive de 1,90m de hauteur maximum. Dans ce dernier cas, une maçonnerie quelconque de 0,30m de hauteur au-dessus du sol est admise ;
- 3) les murs de clôture en béton ou en maçonnerie sont proscrits.

## Article XIII. – CLOTURES DES COURS ET JARDINS DANS LES ZONES DECRITES AUX ARTICLES III, IV, V ET VI

1) Toutes les clôtures le long des limites séparatives seront interdites dans les zones III et IV.

2) Le long des limites de la zone résidentielle décrite à l'article V, les clôtures pourront être constituées de haies vives, éventuellement renforcées, d'une hauteur maximum de 0,80m. Les clôtures ne seront cependant pas souhaitées

3) Dans la zone résidentielle décrétée à l'article VI, les clôtures entre parcelles au-delà du front de bâtisse le plus en recul seront constituées par des haies vives dont la hauteur maximum en souche est fixée à 1,50m. Celles-ci seront étayées par pieux, fils et treillis dont la hauteur ne dépassera pas 1,40m. Ces haies seront établies sur les limites, en mitoyenneté. Elles seront régulièrement taillées et maintenues à hauteur réglementaire

4) Les murs de clôture en béton ou en maçonnerie sont proscrits.

#### Article XIV – ZONE A DESTINATION SPORTIVE

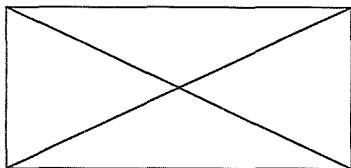
Toutes installations, aménagements, constructions, travaux et plantations satisfaisant au but proposé sont tolérés

Des bâtiments à usage sportif au dérivés tels que locaux de sociétés sportives, clubs privés, restaurants etc . sont tolérés dans la limite de 1/30<sup>e</sup> de surface maximum bâtie par rapport à la superficie destinée au centre sportif

#### Article XV – ZONE DE PARC PUBLIC

Cette zone est réservée à la construction d'un parc public.

Tous les aménagements et petites constructions, y compris un bassin de natation, conformes à cette destination sont tolérés



PARTIES DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES EXCLUES DE  
L'APPROBATION ROYALE.