

COMMUNE DE JETTE

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

N° 1.05

QUARTIER SERKEYN

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

ANNEXE AU PLAN DE LOTISSEMENT

RUE ONGENA – RUE LONGTIN – RUE VANDERPERREN

COMMUNE DE JETTE
GEMEENTE

AVENUE CARTON DE WIART

CARTON DE WIARTLAAN

RUE VANDERPERREN

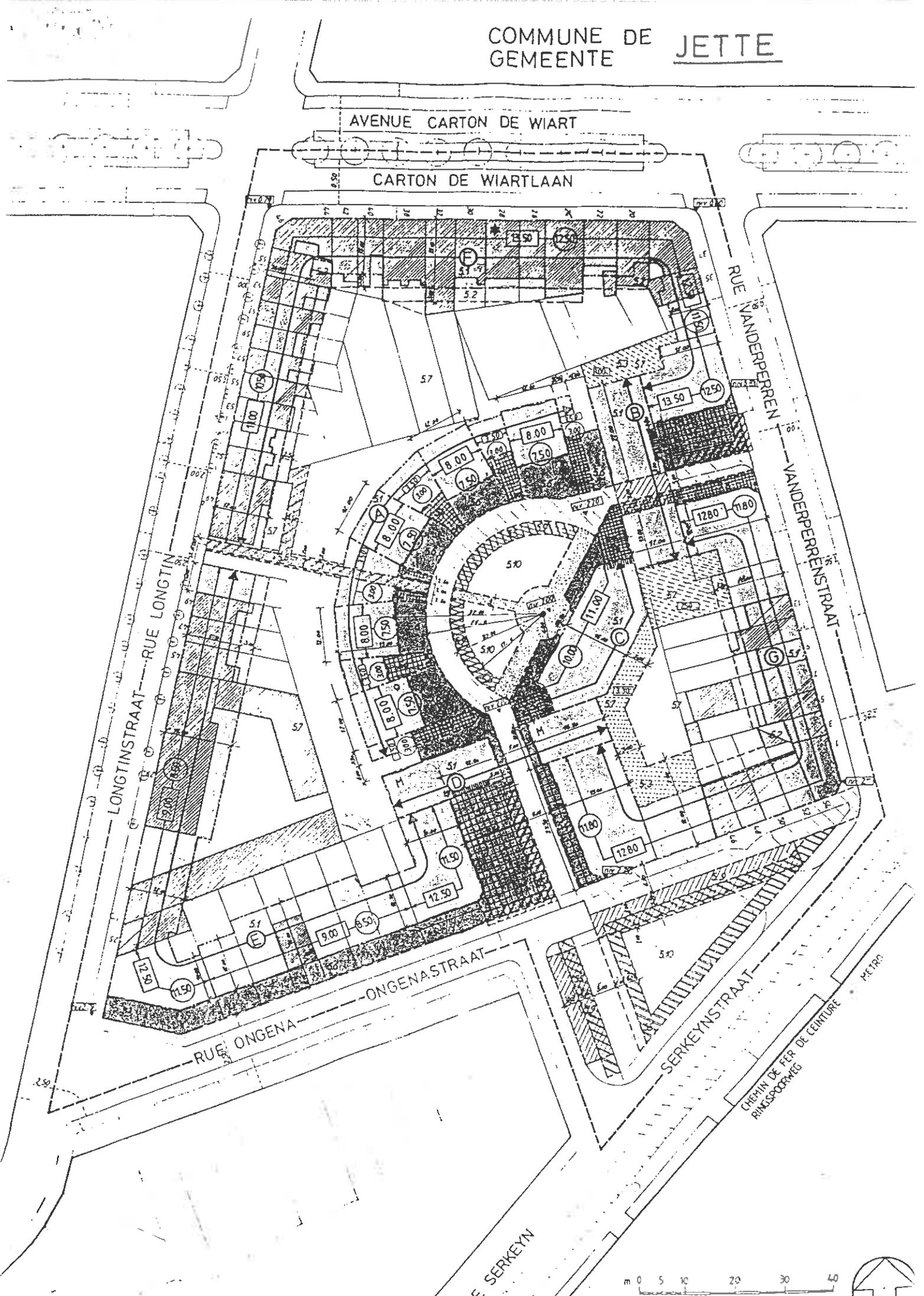
VANDERPERRENSSTRAAT

LONGINSTRAT
RUE LONGTIN

ONGENA STRAAT
RUE ONGENA

SERKEYN STRAAT
RUE SERKEYN

CHEMIN DE FER DE CEINTURE
RINGSPOORWEG



PPA SERKEYN - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 1 - quartier Serkeyn approuvé par l'A.R. du 16.04.1951, sont remplacées par les prescriptions ci-après, pour la partie du territoire délimitée au présent plan.

1. DEFINITIONS

2. DENOMINATIONS DES ESPACES PUBLICS

3. GENERALITES

3.1. Généralités

3.2. Bâtiment à conserver

3.3. Style d'harmonisation

3.4. Démolitions

3.5. Enseignes, publicité et autres dispositifs

4. REMARQUES CONCERNANT L'ESPACE CENTRAL

5. DESCRIPTIF PAR ZONE

CHAPITRE I ZONES BATIES

5.1. Zones d'habitation

5.1.1. Entité A

5.1.2. Entité B

5.1.3. Entité C

5.1.4. Entité D

5.1.5. Entité E

5.1.6. Entité F

5.1.7. Entité G

5.2. Zones d'annexes

5.3. Zones de constructions enterrées

CHAPITRE II ZONES NON BATIES

A.

5.4. Zones d'accès

5.5. Zones de plantation

B. ZONES PRIVEES

5.6. Zones de recul

5.7. Zones de cours et jardins

C. ZONES PUBLIQUES

5.8. Zones de voiries

5.9. Zones de parking

5.10. Zones de parc

1. DEFINITIONS

Alignement :

Ligne séparative entre le domaine de voirie publique et toute zone à autre destination.

Limites de zone :

Ligne séparative entre deux zones à destination différente

Front de bâtisse obligatoire :

Le front de bâtisse obligatoire est constitué par la façade principale des bâtiments. Il peut être situé ou non sur l'alignement.

Limites des parcelles :

Limite des propriétés telles que figurées au plan cadastral

Limites du PPA :

Limite de la zone pour laquelle les présentes prescriptions sont d'application.

Immeuble :

Sur une ou plusieurs parcelles cadastrales, ensemble des constructions et installations et de leurs abords, considéré comme un tout pour l'autorisation de bâtir et généralement identifié par un seule adresse de police.

2. DENOMINATIONS DES ESPACES PUBLICS

- ESPACE CENTRAL : désigne l'espace compris entre les entités d'habitation A, B, C et D.
- ESPACE SERKEYN : désigne le triangle non-bâti compris entre les rues Serkeyn et Ongena.
- ENTREE VANDERPERREN : désigne l'espace délimité par les entités d'habitation B, F et G et la rue Vanderperren.
- ENTREE ONGENA : désigne l'espace délimité par les entités d'habitation E, G et D et la rue Ongena.
- ENTREE LONGTIN : désigne les voiries reliant l'espace central à la rue Longtin (y compris l'accès aux parcelles enclavées).

3. GENERALITES

3.1. GENERALITES

. Les présentes prescriptions sont accompagnées d'un plan de la situation existante, d'un plan de destination et d'un plan d'expropriation.

. Les règlements sur la bâtisse de la Commune et de l'Agglomération sont d'application pour autant qu'ils ne soient pas en contradiction avec les prescriptions du présent PPA.

. Les bâtiments existants dont l'affectation, le gabarit ou l'implantation ne correspondent pas aux prescriptions du présent plan, ne peuvent faire l'objet que de travaux confortatifs.

. En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.

. Les plans renseignent les numéros de police adhérents aux parcelles ainsi que les parcelles cadastrales existant à la date de l'adoption provisoire du présent plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué(e) au plan fera seul(e) foi pour les interprétations urbanistiques.

3.2. BATIMENT A CONSERVER

. Afin de préserver l'héritage architectural et historique des lieux, la façade à rue et la toiture du bâtiment marqué d'une étoile * au plan de destination doivent être conservées et ne peuvent qu'être restaurées. Toute modification de l'aspect extérieur de cette construction est soumise à l'avis de la Commission de Concertation.

3.3. STYLE D'HARMONISATION

La reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade exprime le parcellaire étroit traditionnel, notamment par la mise en évidence des verticales définies par les axes mitoyens réels ou fictifs.

3.4. DEMOLITION

Le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction conforme aux prescriptions du plan ait été simultanément demandé et octroyé.

3.5. ENSEIGNES, PUBLICITE ET AUTRES DISPOSITIFS

Remarques :

. Par enseigne, il faut entendre l'inscription apposée à un endroit - généralement un bâtiment - afin de caractériser et de faire connaître au public le commerce, l'industrie ou la profession exercée et, plus généralement, les activités qui y sont exercées.

. On appelle publicité, toute indication qui ne peut être considérée comme enseigne. Elle est réalisée en faveur d'une personne qui n'exerce pas une activité à l'endroit où elle est apposée.

. On parlera de dispositif publicitaire pour désigner toute surface servant de support à une ou des publicités.

3.5.1. Enseignes

. La pose d'enseignes, d'auvents, de marquises, installés tant sur le domaine public que privé doit être conforme au règlement communal de bâtisses et est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestres et Echevins.

. Les enseignes, auvents et marquises doivent s'intégrer à leur environnement (forme, matériaux, respect de l'architecture du bâtiment qui sert de support), et présenter un aspect esthétique.

. Les dispositifs lumineux ne sont pas autorisés. Les enseignes posées en façade auront une saillie maximale de 80 cm par rapport au front de bâtisse obligatoire.

3.5.2. Publicité

Il est expressément défendu d'apposer ou de faire figurer toute forme de publicité sur le site couvert par le présent PPA.

4. REMARQUES CONCERNANT L'ESPACE CENTRAL

4.1. PRINCIPES DE COMPOSITION

. L'intention est de créer un tracé symétrique (moyennant quelques exceptions en dissymétrie pour s'adapter aux conditions particulières du site).

. Le point central (centre des arcs de cercles), marqué par un arbre, est l'intersection de l'axe du piétonnier perpendiculaire à la rue Longtin, et de l'axe de symétrie de la composition (perpendiculaire au milieu de la façade de l'entité C).

4.2. ASPECT GENERAL

. L'espace central doit être un ensemble homogène sur le plan tant de l'architecture que des aménagements des zones de recul, de parc, de voirie et d'accès.

5. DESCRIPTIF PAR ZONE

Chapitre I : ZONES BATIES

5.1. ZONES D'HABITATION

5.1.1. Entité A

DESTINATION

- . Cette entité est réservée à des maisons unifamiliales.
- . Les professions libérales sont autorisées pour autant que:
 - 1° elles n'occupent pas plus de 60 m² par maison.
 - 2° elles soient complémentaires à la fonction de résidence du locataire ou du propriétaire.
- . La surface plancher par logement ne peut être inférieure aux normes de la Société Régionale qui a le logement social dans ses attributions.

IMPLANTATIONS ET GABARITS

- . Les constructions sont implantées dans les limites figurant au PPA. Celles-ci sont considérées comme des maxima.
- . Le plan renseigne les hauteurs minimale et maximale des façades sous corniche des nouvelles constructions, par rapport au niveau de la voirie. Ces mesures sont prises dans l'axe de la façade par rapport à la cote d'altitude de 2.20 m.
- . Le nombre de niveaux n'est pas déterminé mais doit s'inscrire dans le gabarit compte tenu des prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles traitant de la hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour.

TOITURES

- . Les immeubles sont obligatoirement recouverts d'une toiture à versants dont le faîte est parallèle à l'alignement ou au front de bâtisse.
- . Les pentes peuvent varier entre 35° et 50° et la hauteur maximale du faîte est à 5 m au-dessus du niveau de la corniche.
- . La corniche avant des bâtiments doit être sensiblement au même niveau que leur corniche arrière.
- . Les toitures sont en tuiles de terre cuite ou en matériaux de même apparence, de teinte proche de la tonalité dominante des toitures des bâtiments environnants.
- . L'aménagement des logements dans les toitures à versants est autorisé y compris au dessus des garages.

. Des lucarnes et des fenêtres de toit sont admises en toiture, pour autant que leur longueur totale soit inférieure à la moitié de la longueur de la façade, et que celles-ci soient conformes aux impositions du code civil, en respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment.

. Les pignons peuvent être coupés par des toitures en croupe.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

. Cette entité doit faire l'objet d'un seul permis de bâtir et doit présenter une unité architecturale à préserver.

. La composition architecturale des façades des bâtiments sera basée sur un jeu de pleins et de vides (murs et baies) en rapport avec le type de façades anciennes.

. Les éléments en saillie (tels que balcons, logettes, oriels ou autres) sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 0,90 mètre, et que ceux-ci respectent les caractéristiques architecturales et urbanistiques de leur environnement. En outre, ces avancées ne peuvent s'approcher à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens (réels ou fictifs) et la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne peut être inférieure à 2,50 mètres.

. Toutes les façades sont réalisées en matériaux de parement.

. Les constructions doivent présenter une corniche saillante de 30 à 60 cm et un soubassement.

GARAGES

. Il sera fait application de la circulaire ministérielle n° 59 du 17 juin 1970.

. Il est autorisé au maximum un accès de garage par immeuble.

. Les garages sont situés obligatoirement dans les petits gabarits.

5.1.2. Entité B

DESTINATION

- . Cette entité est réservée exclusivement au logement.
- . La surface plancher par logement ne peut être inférieure aux normes de la Société Régionale qui a le logement social dans ses attributions.

IMPLANTATIONS ET GABARITS

- . Les constructions sont implantées dans les limites figurant au PPA. Celles-ci sont considérées comme des maxima.
- . Les gabarits et les volumes doivent être conçus afin de créer une liaison harmonieuse entre les gabarits de la rue Vanderperren, et ceux de l'espace central.
- . Le nombre de niveaux n'est pas déterminé mais doit s'inscrire dans le gabarit compte tenu des prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles traitant de la hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour.
- . A l'endroit de la surface hachurée au plan des destinations, un passage libre de 2 niveaux doit être réalisé pour les véhicules et les piétons.

TOITURES

- . Les immeubles sont obligatoirement recouverts d'une toiture à versants dont le faite est parallèle à l'alignement ou au front de bâtisse.
- . Les pentes peuvent varier entre 30° et 80° et la hauteur maximale du faite est à 5 m au-dessus du niveau de la corniche.
- . Le jeu de toitures doit assurer une transition harmonieuse avec les toitures des entités F et G, et de l'entité C.
- . La corniche avant des bâtiments doit être sensiblement au même niveau que leur corniche arrière.
- . Les toitures sont en tuiles de terre cuite ou en matériaux de même apparence, de teinte proche de la tonalité dominante des toitures des bâtiments environnants.
- . L'aménagement des logements dans les toitures à versants est autorisé.
- . Des lucarnes et des fenêtres de toit sont admises en toiture, pour autant que leur longueur totale soit inférieure à la moitié de la longueur de la façade, et que celles-ci soient conformes aux impositions du code civil, en respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

. Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

. La composition architecturale des façades des bâtiments sera basée sur un jeu de pleins et de vides (murs et baies) en rapport avec le type de façades anciennes.

. Les éléments en saillie (tels que balcons, logettes, oriels ou autres) sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 0,90 mètre, et que ceux-ci respectent les caractéristiques architecturales et urbanistiques de leur environnement. En outre, ces avancées ne peuvent s'approcher à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens (réels ou fictifs) et la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne peut être inférieure à 3,20 mètres.

. Toutes les façades sont réalisées en matériaux de parement.

. Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et le traitement des murs pignons apparents (revêtement, ...).

. Les constructions doivent présenter une corniche saillante de 30 à 60 cm et un soubassement.

. Les constructions entourant l' ESPACE CENTRAL doivent être considérées comme un ensemble architectural.

GARAGES

. Il sera fait application de la circulaire ministérielle n° 59 du 17 juin 1970.

. Il est autorisé au maximum un accès de garage par immeuble.

. Les rampes d'accès des parkings en sous-sol présentent une pente de 4 % maximum sur une distance de 5 mètres à partir de l'alignement.

. Les zones rayées indiquent les seuls endroits où une entrée de garage est autorisée.

5.1.3. Entité C

DESTINATION

- . Cette entité est réservée exclusivement au logement.
- . La surface plancher par logement ne peut être inférieure aux normes de la Société Régionale qui a le logement social dans ses attributions.

IMPLANTATIONS ET GABARITS.

- . Les constructions sont implantées dans les limites figurant au PPA. Celles-ci sont considérées comme des maxima.
- . Le plan renseigne les hauteurs minimale et maximale des façades sous corniche des nouvelles constructions, par rapport au niveau de la voirie. Ces mesures sont prises au pied et dans l'axe de la façade.
- . Le nombre de niveaux n'est pas déterminé mais doit s'inscrire dans le gabarit compte tenu des prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles traitant de la hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour.

TOITURES

- . Les immeubles sont obligatoirement recouverts d'une toiture à versants dont le faite est parallèle à l'alignement ou au front de bâtisse.
- . Les pentes peuvent varier entre 35° et 50° et la hauteur maximale du faite est à 5 m au-dessus du niveau de la corniche.
- . La corniche avant des bâtiments doit être sensiblement au même niveau que leur corniche arrière.
- . Au cas où la profondeur de l'immeuble est telle que les versants de toiture ne recouvrent pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot.
- . Les toitures inclinées sont en tuiles de terre cuite ou en matériaux de même apparence, de teinte proche de la tonalité dominante des toitures des bâtiments environnants.
- . L'aménagement des logements dans les toitures à versants est autorisé.
- . Des lucarnes et des fenêtres de toit sont admises en toiture, pour autant que leur longueur totale soit inférieure à la moitié de la longueur de la façade, et que celles-ci soient conformes aux impositions du code civil, en respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment.
- . Des toitures terrasse peuvent être autorisées aux extrémités comme solutions de raccord aux entités B et D.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- . Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.
- . La composition architecturale des façades avant des bâtiments sera basée sur un jeu de pleins et de vides (murs et baies) en rapport avec le type de façades anciennes.
- . Les éléments en saillie (tels que balcons, logettes, oriels ou autres) sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 0,90 mètre, et que ceux-ci respectent les caractéristiques architecturales et urbanistiques de leur environnement. En outre, ces avancées ne peuvent s'approcher à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens (réels ou fictifs) et la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne peut être inférieure à 3,20 mètres.
- Toutes les façades sont réalisées en matériaux de parement.
- . Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et le traitement des murs pignons apparents (revêtement, ...).
- . Les constructions doivent présenter une corniche saillante de 30 à 60 cm et un soubassement.
- Les constructions entourant l' ESPACE CENTRAL doivent être considérées comme un ensemble architectural.

GARAGES

- . Il sera fait application de la circulaire ministérielle n° 59 du 17 juin 1970.
- . Il est autorisé au maximum un accès et une sortie de garage pour toute l'entité.
- . Les rampes d'accès des parkings en sous-sol présentent une pente de 4 % maximum sur une distance de 5 mètres à partir de l'alignement.
- . Les zones rayées indiquent les seuls endroits où une entrée ou sortie de garage est autorisée.

5.1.4. Entité D

DESTINATION

• Cette entité est réservée exclusivement au logement.

. La surface plancher par logement ne peut être inférieure aux normes de la Société Régionale qui a le logement social dans ses attributions.

IMPLANTATIONS ET GABARITS.

. Les constructions sont implantées dans les limites figurant au PPA. Celles-ci sont considérées comme des maxima.

. Les gabarits et les volumes doivent être conçus afin de créer une liaison harmonieuse entre les gabarits de la rue Ongena et ceux de l'espace central.

. Le nombre de niveaux n'est pas déterminé mais doit s'inscrire dans le gabarit compte tenu des prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles traitant de la hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour.

TOITURES

. Les immeubles sont obligatoirement recouverts d'une toiture à versants dont le faite est parallèle à l'alignement ou au front de bâtisse.

. Les pentes peuvent varier entre 30° et 80° et la hauteur maximale du faite est à 5 m au-dessus du niveau de la corniche.

. Le jeu de toitures doit assurer une transition harmonieuse avec les toitures des entités E et G, et de l'entité C.

. La corniche avant des bâtiments doit être sensiblement au même niveau que leur corniche arrière.

. Les toitures sont en tuiles de terre cuite ou en matériaux de même apparence, de teinte proche de la tonalité dominante des toitures des bâtiments environnants.

. L'aménagement des logements dans les toitures à versants est autorisé.

. Des lucarnes et des fenêtres de toit sont admises en toiture, pour autant que leur longueur totale soit inférieure à la moitié de la longueur de la façade, et que celles-ci soient conformes aux impositions du code civil, en respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

. Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

. La composition architecturale des façades des bâtiments sera basée sur un jeu de pleins et de vides (murs et baies) en rapport avec le type de façades anciennes.

. Les éléments en saillie (tels que balcons, logettes, oriels ou autres) sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 0,90 mètre, et que ceux-ci respectent les caractéristiques architecturales et urbanistiques de leur environnement. En outre, ces avancées ne peuvent s'approcher à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens (réels ou fictifs) et la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne peut être inférieure à 3,20 mètres.

. Toutes les façades sont réalisées en matériaux de parement.

. Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et le traitement des murs pignons apparents (revêtement, ...).

. Les constructions doivent présenter une corniche saillante de 30 à 60 cm et un soubassement.

. Les constructions entourant l' ESPACE CENTRAL doivent être considérées comme un ensemble architectural.

GARAGES

. Il sera fait application de la circulaire ministérielle n° 59 du 17 juin 1970.

. Il est autorisé au maximum un accès de garage par immeuble.

. Les rampes d'accès des parkings en sous-sol présentant une pente de 4 % maximum sur une distance de 5 mètres à partir de l'alignement.

. Les zones rayées indiquent les seuls endroits où une entrée du garage est autorisée.

5.1.5. Entité E

DESTINATION

- . Cette entité est réservée principalement au logement.
- . Cependant, les professions libérales sont autorisées pour autant que:
 - 1° elles n'occupent pas plus de 60 m² par maison unifamiliale et 30 m² par appartement.
 - 2° elles soient complémentaires à la fonction de résidence du locataire ou du propriétaire.

. La surface plancher par logement ne peut être inférieure aux normes de la Société Régionale qui a le logement social dans ses attributions.

IMPLANTATIONS ET GABARITS.

. Les constructions sont implantées dans les limites figurant au PPA. Celles-ci sont considérées comme des maxima.

. Le plan renseigne les hauteurs minimale et maximale des façades sous corniche des nouvelles constructions, par rapport au niveau de la voirie. Ces mesures sont prises au pied et dans l'axe de la façade.

. Le nombre de niveaux n'est pas déterminé mais doit s'inscrire dans le gabarit compte tenu des prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles traitant de la hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour.

. Pour l'ENTREE ONGENA, les corniches des deux bâtiments formant angle avec la rue Ongena doivent être au même niveau.

TOITURES

. Les immeubles sont obligatoirement recouverts d'une toiture à versants dont le faite est parallèle à l'alignement ou au front de bâtisse.

. Les pentes peuvent varier entre 35° et 50° et la hauteur maximale du faite est à 5 m au-dessus du niveau de la corniche.

. La corniche avant des bâtiments doit être sensiblement au même niveau que leur corniche arrière.

. Au cas où la profondeur de l'immeuble est telle que les versants de toiture ne recouvrent pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot.

. Les toitures inclinées sont en tuiles de terre cuite ou en matériaux de même apparence, de teinte proche de la tonalité dominante des toitures des bâtiments environnants.

. L'aménagement des logements dans les toitures à versants est autorisé.

. Des lucarnes et des fenêtres de toit sont admises en toiture, pour autant que leur longueur totale soit inférieure à la moitié

de la longueur de la façade, et que celles-ci soient conformes aux impositions du code civil, en respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

. Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence de composition.

. La composition architecturale des façades avant des bâtiments nouveaux ou transformés sera basée sur un jeu de pleins et de vides (murs et baies) en rapport avec le type de façades anciennes.

. Les éléments en saillie (tels que balcons, logettes, oriels ou autres) sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 0,90 mètre, et que ceux-ci respectent les caractéristiques architecturales et urbanistiques de leur environnement. En outre, ces avancées ne peuvent s'approcher à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens (réels ou fictifs) et la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne peut être inférieure à 2,50 mètres.

. Toutes les façades sont réalisées en matériaux de parement.

. Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et le traitement des murs pignons apparents (revêtement, ...).

. Les constructions doivent présenter une corniche saillante de 30 à 60 cm et un soubassement.

. La trame parcellaire devra se lire en façade avant, côté rue, notamment par la mise en évidence du rythme des verticales définies par les axes mitoyens, réels ou fictifs, traditionnellement utilisés dans ces fronts bâtis.

GARAGES

. Il sera fait application de la circulaire ministérielle n° 59 du 17 juin 1970.

. Il est autorisé au maximum un accès de garage par immeuble.

. Les rampes d'accès des parkings en sous-sol présentant une pente de 4 % maximum sur une distance de 5 mètres à partir de l'alignement.

5.1.6. Entité F

DESTINATION

- . Cette entité est réservée principalement au logement.
- . Cependant, les professions libérales sont autorisées pour autant que:
 - 1° elles n'occupent pas plus de 60 m² par maison unifamiliales et 30 m² par appartement.
 - 2° elles soient complémentaires à la fonction de résidence du locataire ou du propriétaire.
- . En outre, uniquement dans cette entité et exclusivement à front de l'avenue Carton de Wiart (angles compris), le rez-de-chaussée peut être occupé par un commerce.
- . La surface plancher par logement ne peut être inférieure aux normes de la Société Régionale qui a le logement social dans ses attributions.

IMPLANTATIONS ET GABARITS.

- . Les constructions sont implantées dans les limites figurant au PPA. Celles-ci sont considérées comme des maxima.
- . Le plan renseigne les hauteurs minimale et maximale des façades sous corniche des nouvelles constructions, par rapport au niveau de la voirie. Ces mesures sont prises au pied et dans l'axe de la façade.
- . Le nombre de niveaux n'est pas déterminé mais doit s'inscrire dans le gabarit compte tenu des prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles traitant de la hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour.
- . Pour l'ENTREE VANDERPERREN, les corniches des deux bâtiments formant angle avec la rue Vanderperren doivent être au même niveau.

TOITURES

- . Les immeubles sont obligatoirement recouverts d'une toiture à versants dont le faite est parallèle à l'alignement ou au front de bâtisse.
- . Les pentes peuvent varier entre 35° et 50° et la hauteur maximale du faite est à 5 m au-dessus du niveau de la corniche.
- . La corniche avant des bâtiments doit être sensiblement au même niveau que leur corniche arrière.
- . Au cas où la profondeur de l'immeuble est telle que les versants de toiture ne recouvrent pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot.
- . Les toitures inclinées sont en tuiles de terre cuite ou en matériaux de même apparence, de teinte proche de la tonalité dominante des toitures des bâtiments environnants.

. L'aménagement des logements dans les toitures à versants est autorisé.

. Des lucarnes et des fenêtres de toit sont admises en toiture, pour autant que leur longueur totale soit inférieure à la moitié de la longueur de la façade, et que celles-ci soient conformes aux impositions du code civil, en respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

. Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence de composition.

. La composition architecturale des façades avant des bâtiments nouveaux ou transformés sera basée sur un jeu de pleins et de vides (murs et baies) en rapport avec le type de façades anciennes.

. Les éléments en saillie (tels que balcons, logettes, oriels ou autres) sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 0,90 mètre, et que ceux-ci respectent les caractéristiques architecturales et urbanistiques de leur environnement. En outre, ces avancées ne peuvent s'approcher à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens (réels ou fictifs) et la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne peut être inférieure à 2,50 mètres.

. Toutes les façades sont réalisées en matériaux de parement.

. Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et le traitement des murs pignons apparents (revêtement, ...).

. Les constructions doivent présenter une corniche saillante de 30 à 60 cm et un soubassement.

. La trame parcellaire devra se lire en façade avant, côté rue, notamment par la mise en évidence du rythme des verticales définies par les axes mitoyens, réels ou fictifs, traditionnellement utilisés dans ces fronts bâtis.

GARAGES

. Il sera fait application de la circulaire ministérielle n° 59 du 17 juin 1970.

. Il est autorisé au maximum un accès de garage par immeuble.

. Les rampes d'accès des parkings en sous-sol présentant une pente de 4 % maximum sur une distance de 5 mètres à partir de l'alignement.

5.1.7. Entité G

DESTINATION

- . Cette entité est réservée principalement au logement.
- . Cependant, les professions libérales sont autorisées pour autant que:
 - 1° elles n'occupent pas plus de 60 m² par maison unifamiliales et 30 m² par appartement.
 - 2° elles soient complémentaires à la fonction de résidence du locataire ou du propriétaire.

. La surface plancher par logement ne peut être inférieure aux normes de la Société Régionale qui a le logement social dans ses attributions.

IMPLANTATIONS ET GABARITS.

- . Les constructions sont implantées dans les limites figurant au PPA. Celles-ci sont considérées comme des maxima.
- . Le plan renseigne les hauteurs minimale et maximale des façades sous corniche des nouvelles constructions, par rapport au niveau de la voirie. Ces mesures sont prises au pied et dans l'axe de la façade.
- . Le nombre de niveaux n'est pas déterminé mais doit s'inscrire dans le gabarit compte tenu des prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles traitant de la hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour.
- . Pour l'ENTREE ONGENA, les corniches des deux bâtiments formant angle avec la rue Ongena doivent être au même niveau.
- . Pour l'ENTREE VANDERPERREN, les corniches des deux bâtiments formant angle avec la rue Vanderperren doivent être au même niveau.

TOITURES

- . Les immeubles sont obligatoirement recouverts d'une toiture à versants dont le faite est parallèle à l'alignement ou au front de bâtisse.
- . Les pentes peuvent varier entre 35° et 50° et la hauteur maximale du faite est à 5 m au-dessus du niveau de la corniche.
- . La corniche avant des bâtiments doit être sensiblement au même niveau que leur corniche arrière.
- . Au cas où la profondeur de l'immeuble est telle que les versants de toiture ne recouvrent pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot.
- . Les toitures inclinées sont en tuiles de terre cuite ou en matériaux de même apparence, de teinte proche de la tonalité dominante des toitures des bâtiments environnants.

. L'aménagement des logements dans les toitures à versants est autorisé.

. Des lucarnes et des fenêtres de toit sont admises en toiture, pour autant que leur longueur totale soit inférieure à la moitié de la longueur de la façade, et que celles-ci soient conformes aux impositions du code civil, en respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

. Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence de composition.

. La composition architecturale des façades avant des bâtiments nouveaux ou transformés sera basée sur un jeu de pleins et de vides (murs et baies) en rapport avec le type de façades anciennes.

. Les éléments en saillie (tels que balcons, logettes, oriels ou autres) sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 0,90 mètre, et que ceux-ci respectent les caractéristiques architecturales et urbanistiques de leur environnement. En outre, ces avancées ne peuvent s'approcher à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens (réels ou fictifs) et la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne peut être inférieure à 2,50 mètres.

. Toutes les façades sont réalisées en matériaux de parement.

. Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et le traitement des murs pignons apparents (revêtement, ...).

. Les constructions doivent présenter une corniche saillante de 30 à 60 cm et un soubassement.

. La trame parcellaire devra se lire en façade avant, côté rue, notamment par la mise en évidence du rythme des verticales définies par les axes mitoyens, réels ou fictifs, traditionnellement utilisés dans ces fronts bâtis.

GARAGES

. Il sera fait application de la circulaire ministérielle n° 59 du 17 juin 1970.

. Il est autorisé au maximum un accès de garage par immeuble.

. Les rampes d'accès des parkings en sous-sol présentant une pente de 4 % maximum sur une distance de 5 mètres à partir de l'alignement.

5.2. ZONES D'ANNEXES

5.2.1. DESTINATION

. Les zones d'annexes sont des zones où seuls les volumes supplémentaires, annexés ou non aux bâtiments principaux, peuvent être construits.

La destination des annexes est celle de la zone bâtie à laquelle elle correspond.

5.2.2. IMPLANTATION ET GABARITS

. Les constructions sont implantées dans les limites figurant au PPA. Celles-ci sont considérées comme des maxima.

. Le gabarit des constructions est limité à deux niveaux (Rez de jardin + un étage).

. La hauteur maximale de ce gabarit est fixée à 7 mètres sous corniche ou couronnement et est déterminée à partir du sol aménagé, pris au pied et dans l'axe de la construction.

5.2.3. TOITURES

. Les constructions peuvent être recouvertes de toitures plates ou à versants dont les pentes peuvent varier de 35° à 50°.

5.2.4. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

. Toutes les façades sont traitées en matériaux de parement. Ces matériaux, ainsi que les châssis et éléments vitrés doivent s'harmoniser à la construction principale.

. Les serres, verrières et auvents sont autorisés et requièrent un permis de bâtir.

5.3. ZONES DE CONSTRUCTIONS ENTERREES

. Ces zones permettent la réalisation de constructions enterrées (caves, garages) implantées dans les limites figurant au plan. Ces limites sont considérées comme des maxima.

. L'aménagement en surface de ces zones se fera selon les prescriptions de la zone de cours et jardins, après recouvrement de la toiture des constructions enterrées par une couche de terre arable de 60 cm minimum.

. Cependant, si une construction enterrée est saillante par rapport au niveau du sol de la zone de cours et jardins qui l'entoure, elle doit être recouverte de terrasses agrémentées de plantations, dont le revêtement de sol présentera un aspect esthétique.

. La toiture (niveau fini) des constructions enterrées ne pourra en aucun cas dépasser la cote d'altitude indiquée au plan de destination.

Chapitre II : ZONES NON BATIES

5.4. ZONES D'ACCES

. Ces zones sont destinées à permettre l'accès des véhicules depuis la voirie "mixte" ou "réservée aux véhicules" jusqu'aux portes de garage par le chemin le plus court.

• Dans ces zones, le piéton reste prioritaire.

• La pente maximum sur 5 m depuis la voirie est de 4 %.

. Ces zones peuvent être agrémentées de plantations basses (maximum 60 cm de hauteur) sous forme de parterres ou de bacs.

. Dans les zones de recul, le revêtement de sol doit être perméable à l'eau et se distinguera visuellement du revêtement de la voirie.

5.5. ZONES DE PLANTATIONS D'ALIGNEMENT

. Les présentes prescriptions ne déterminent les zones de plantation d'alignement que pour les ESPACES SERKEYN et CENTRAL, les ENTREES VANDERPERREN, ONGENA et LONGTIN.

. Ces zones feront l'objet d'un plan d'ensemble qui sera approuvé par le collège des Bourgmestre et Echevins.

5.6. ZONES DE REcul

RUE ONGENA:

- . Réservées à des jardins
- . Seules des plantations basses sont admises.
- . Des chemins d'accès d'une surface aussi réduite que possible sont admis. Des portillons au droit des chemins d'accès ne sont pas admis.
- . Pour les chemins d'accès, aucune pente supérieure à 4 % n'est admise sur une distance de 5 mètres comptés à partir de l'alignement.
- . La délimitation au droit de l'alignement est constituée exclusivement par des bordures en pierre bleue ou en béton vibré de 20 cm au-dessus du niveau du trottoir et de 15 cm de largeur.
- . Les zones de recul doivent être gazonnées et parfaitement entretenues en tous temps.

ESPACE CENTRAL et RUE VANDERPERREN:

- . Les zones de reculs sont réservées à des jardins.
- . Elles doivent être gazonnées et entretenues en tous temps
- . Seules des plantations basses sont autorisées.
- . Le niveau des zones de recul est surélevé en moyenne de 0,60 m à 1,00 m par rapport au niveau de la voirie (exceptées les zones d'accès).
- . Outre la zone d'accès, une surface pavée de 1 m maximum est autorisée le long de la façade.
- . Les clôtures mitoyennes et à front de voirie sont constituées exclusivement de haies vives.
- . Les murs de soutènement entre la zone de recul et les zones de voiries sont construits en matériaux de parement assortis à la gamme de matériaux utilisés dans les bâtiments situés autour de l'espace central.

5.7. ZONES DE COURS ET JARDINS

. Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure à l'exclusion de tout parcentage.

. Pour les parcelles 15 à 21 du lotissement de la rue Ongena :

Affectation :

- Ces zones doivent être aménagées en cours et jardins parfaitement entretenus en tout temps, comportant au moins 20 % de plantations. Il est admis sur chaque parcelle et dans le fond du jardin une construction arrière d'une surface maximum de 6m² et d'une hauteur ne dépassant pas 2,25 m. Il sera affecté à l'usage de remise à outils et devra être complémentaire à la fonction de jardin, avoir un aspect esthétique et ne pas être constitué de matériaux légers ou de réemploi. Il faudra se conformer au code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques.

Clôtures

Les clôtures ont :

- une hauteur maximum de 2.60 m hors tout au-dessus du niveau naturel du terrain.
- un aspect esthétique
- elles seront en treillis doublées d'une haie vive. Une séparation pleine de ton foncé de 30 cm de hauteur peut toutefois être prévue à la base de la clôture.

. La plantation d'arbres haute-tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constituent pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à deux mètres au moins des limites mitoyennes.

. Seules les zones de construction enterrée et les accès nécessaires aux constructions sont autorisés à recevoir un revêtement de sol.

. Aucune aire de parcentage n'est autorisée (exception faite des garages souterrains dans les zones de construction enterrée).

. Les clôtures entre propriétés auront une hauteur de 1.80 m maximum. Elles sont constituées de treillis doublés d'une haie vive.

5.8. ZONES DE VOIRIES

Il faut distinguer plusieurs types de voiries:

5.8.1. VOIRIES PIETONNES :

- . Elles sont réservées exclusivement aux piétons.
- . Leur revêtement de sol sera constitué de pavés ou d'une alternance de pavés et de dalles.
- . Aux endroits où la voirie piétonne jouxte un autre type de voirie ou une zone d'accès, un dispositif efficace (bolard ou bordure haute) doit protéger la voirie piétonne.

5.8.2. VOIRIES MIXTES:

- . Ces voiries sont destinées à la circulation des piétons et des véhicules, simultanément.
- . Le revêtement du sol sera constitué de pavés.

5.8.3. VOIRIES ORDINAIRES:

- . Trottoirs et chaussées.

5.9. ZONES DE PARKING:

- . Ces zones sont destinées au parcage de véhicules et de cycles.
- . Leur revêtement de sol sera constitué de pavés ou de dalles gazon.
- . Leur aménagement doit être conçu en harmonie avec la zone de parc voisine.

5.10. ZONES DE PARC

- . Ces zones sont destinées au jeu ou au repos et devront être aménagées en jardin public. Leur aménagement sera soumis à l'avis de la commission de concertation.