PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

« CHÂTEAU DU MARQUIS D'ASSCHE »

REF. RÉGIONALE : BRU_ 0083_001

REF. COMMUNALE : 52/04-05-06

REF. NOVA : 04/PPAS/166578

VOLET RÉGLEMENTAIRE LITTÉRAL

0. DISPOSITIONS LIMINAIRES

0.1. *Généralités*

a) Les présentes prescriptions concernent le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « 52/04-05-06 », nommé "Château du Marquis d'Assche » délimité par les rues les rues d'Hannetaire, de Verdun, Twyeninck, du Beemdgracht, Servandoni et du Pré aux Oies.

b) En cas de contradiction entre les éléments exprimés graphiquement et les présentes prescriptions littérales, ces dernières l'emportent.

0.2. *Repérages*

a) Le présent plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales en date du 15/04/2026. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

0.3. *Réglementations et dispositions*

a) Les prescriptions générales et particulières du PRAS en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats sont d'application dans le périmètre du présent plan. Les prescriptions propres au PPAS viennent compléter les prescriptions du PRAS dans l'étendue des possibilités offertes par ce dernier et le COBAT.

b) Les mesures des règlements régionaux et communaux en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats ne sont d'application sur le territoire couvert par le présent plan que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions du volet réglementaire du PPAS.

c) Pour toute définition d'un terme du plan, il y a lieu de se reporter aux définitions des règlementations en vigueur au moment de l'adoption du PPAS.

1. OBJECTIFS DU PPAS

- La protection du parc de Haren.
- La préservation des intérieurs d'ilots.
- Le maintien de zones constructibles pour du logement au sein d'un quartier bâti semi-rural.

2. ZONE DE CONSTRUCTION D'HABITATION

2.1. Cette zone est affectée au logement.

2.2. Cette zone peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m^2.

Cette zone peut également être affectée aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m^2 par immeuble.

Les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m^2. Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.

Pour toutes les affectations autorisées, la nature des activités est compatible avec l'habitation et la continuité du logement est assurée.

2.3. En zone de construction d'habitation, les constructions ont un gabarit de maximum 2 niveaux sous corniche.

2.4. Les toitures plates d'une superficie supérieure à 20 m^2 sont :

- soit aménagées en toitures vertes au minimum semi-intensive hormis au droit des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques.
- soit aménagées en terrasses paysagères végétalisées à des fins de séjour.
- soit équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable, avec dans la mesure du possible des toitures vertes extensives, ou à un stockage d'eau.

3. ZONE DE PARC

3.1. Cette zone est aménagée en parc accessible au public. Des chemins piétonniers peuvent y être aménagés et ce, sans accès véhicules, excepté les services de secours et d'entretien.

3.2. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés, et ce dans le respect de son caractère paysager.
La zone de parc est destinée à être maintenue dans son état ou à être aménagée pour remplir son rôle social, récréatif, pédagogique ou écologique. Le commerce de taille généralement faible, qui est le complément usuel et l'accessoire de la zone de parc, est autorisé.

3.3. Les aménagements de la zone de parc participent activement à la diminution du phénomène d'ilot de chaleur et à l'amélioration de la biodiversité. Elle s'inscrit dans le

réseau des espaces verts de Haren et le renforce. Le choix des essences favorisera la variété botanique indigène.

3.4. La zone de parc est aménagée afin d'être un élément de la gestion intégrée des eaux pluviales sur le périmètre. Elle participe activement à la diminution des risques d'inondations au bas du bassin versant, le long de la rue du Pré aux Oies.

3.5. La zone de parc participe à la mise en valeur des points de vue et perspectives de et vers la Ferme du Castrum et ses prairies semi-rurales protégées.

4. ZONE DE COURS ET JARDINS

4.1. Cette zone est destinée à l'aménagement de jardins plantés. Aucune construction hors sol ni en souterrain n'est autorisée excepté les petites constructions accessoires de type abri de jardin.

Le stationnement en plein air y est interdit ainsi que les garages.

4.2. L'aménagement de la zone de cours et jardins doit répondre aux conditions suivantes :

- La surface doit être plantée sur au moins 50 % ;
- La surface doit être perméable et rester en pleine terre sur au moins 90 % ;
- La plantation de cette zone doit favoriser la variété et notamment le choix d'essences indigènes à haute tige.

4.3. Les stockages et autres entreposages en plein air, même temporaires, ne sont pas autorisés.

4.4. Les espaces végétalisés sont prioritairement d'un seul tenant et localisés de manière à renforcer le potentiel d'une continuité écologique avec la zone de parc et les autres espaces ouverts contigus.

5. ZONE DE COURS ET JARDINS ET/OU D'AGRICULTURE URBAINE

5.1. Cette zone de cours et jardins et/ou de d'agriculture urbaine répond aux prescriptions 4.1. à 4.4.

5.2. Cette zone peut également être destinée à de l'agriculture urbaine durable, en ce compris de type maraîchère.

6. ZONE DE RECUL

6.1. Cette zone est destinée exclusivement à l'aménagement de jardins d'agrément. Elle comporte les chemins strictement nécessaires aux accès.

4.2. Cette zone peut comporter un accès carrossable vers un garage sur une largeur maximum de 2,80 m. L'usage de dalles de béton perforées, engazonnées est encouragé.

7. VOIRIE

7.1. Les aménagements des voiries s'inscrivent dans une logique de cohérence paysagère du réseau viaire. Ils préservent la lisibilité des rues et de leurs embranchements, valorisant les perspectives du bassin versant et sur la ferme du Castrum.

7.2. Les aménagements en voirie participent à la diminution du phénomène d'ilot de chaleur, à l'amélioration de la biodiversité, à une gestion intégrée des eaux pluviales et à une ambiance sonore qualitative. L'aménagement des voiries remplit les conditions cumulatives suivantes :

- il utilise des matériaux de revêtement (semi)perméables, tout en prenant en compte les contraintes liées aux flux, tonnages, confort de marche ou de roulement pour les vélos ...
- il utilise des matériaux, fondations et revêtements absorbants afin d'éviter la propagation du bruit dans les rues non-piétonnes.
- il met en œuvre des dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des eaux pluviales non souillées (noues, fossés...). Ces dispositifs :
  - sont en cohérence avec l'aménagement de la zone de parc
  - limitent les aléas d'inondation le long la rue du Pré aux Oies
  - prennent en compte le point exutoire du bassin versant situé au Nord du croisement des rues Pré aux Oies et Twyeninck
  - comprennent des strates de végétation diversifiées et propices à la biodiversité
  - intègrent autant que possible la présence de l'eau comme élément paysager et contribuant au rafraichissement.

7.3. L'aménagement de la voirie limite l'impact de toutes les eaux de ruissellement sur le réseau d'égouttage en visant un objectif de 'zéro rejet' ; et ce, à l'aide de dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales au droit des surfaces aménagées ou au plus proche de celles-ci, apportant prioritairement une plus-value paysagère et environnementale :

- la pluie de référence à prendre en compte pour dimensionner les volumes minimum à gérer est une centennale sur base de la 'méthode des pluies' et a minima, en cas de d'impossibilité technique dûment démontrée, d'assurer la totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales sur le terrain selon la note «

pluies de référence pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des eaux résiduaires urbaines en Région de Bruxelles-Capitale » 3 .

- le volume et le débit d'eau rejeté hors site sont limités au strict minimum et renvoyés par ordre de priorité, vers :
    - un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de stockage ou d'infiltration suffisante.
    - l'égout et ce, après tamponnage et avec un débit limité au strict minimum admissible par le gestionnaire de réseau d'égouttage.