



# VILLE DE BRUXELLES STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - SECTION PLAN  
DEPARTEMENT STEDENBOUW - SECTIE PLAN

## Belliard- Etterbeek

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

**60-41**

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N<sup>R</sup>.

### PROJET DE PLAN ONTWERPPLAN

QUARTIER COMPRIS ENTRE LA RUE JACQUES DE LALAING, RUE DE TREVES, RUE  
BELLIARD, PLACE JEAN REY ET LA CHAUSSEE D'ETTERBEEK.

WIJK BEGREPEN TUSSEN DE JACQUES DE LALAINGSTRAAT, TRIERSTRAAT,  
BELLIARDSTRAAT, JEAN REYPLEIN EN DE ETTERBEEKSESTEENWEG.

### **B Prescriptions d'urbanisme** **B Stedenbouwkundige voorschriften**



## **DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 60-41 « BELLIARD-ETTERBEEK »**

Le plan particulier d'affectation du sol est composé de :

- A. Rapports, notes et inventaire photographique
- B. Prescriptions d'urbanisme
- C. Recommandations
- D. Plans :
  - 1. Feuille n° 1 Plan de localisation
  - 2. Feuille n° 2 Plan de situation existante de droit
  - 3. Feuille n° 3 Plan de situation existante de fait
  - 4. Feuille n° 4a Plan des zones d'affectations
  - 5. Feuille n° 4b Plan des implantations, des gabarits et des caractéristiques des constructions.
  - 6. Feuille n° 4c Plan d'alignement

La feuille 2 indique la situation existante de droit au 02/04/2014.

La feuille 3 indique la situation existante de fait au 02/04/2014.

Vu et soumis à enquête publique par le Conseil Communal en séance du 03/11/14

Par le Conseil  
Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du 07/11/2014 au 06/12/2014

Par le Collège  
Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du / /

Par le Conseil  
Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par arrêté du / /



## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 0.- GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>5</b>
0.1. REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS .....	6
0.2. REPERAGE .....	6
0.3. CHARGES D'URBANISME .....	6
<b>ARTICLE 1.- GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES DANS LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 2.- ZONES D'AFFECTATION .....</b>	<b>7</b>
2.1. ZONE D'HABITATION PRIORITAIRE RENFORCEE .....	7
2.2. ZONE D'HABITATION PRIORITAIRE.....	8
2.3. ZONE DE FORTE MIXITE.....	8
2.4. ZONE ADMINISTRATIVE .....	9
2.5. ZONE D'EQUIPEMENT COLLECTIF ET/OU DE SERVICE PUBLIC .....	9
2.6. ZONE DE CHEMIN DE FER.....	10
2.7. LISERE DE NOYAU COMMERCIAL.....	10
<b>ARTICLE 3.- IMPLANTATION, VOLUME ET ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>10</b>
3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	10
3.1.1. <i>Alignement.....</i>	<i>10</i>
3.1.2. <i>Limite extrême des constructions.....</i>	<i>10</i>
3.1.3. <i>Limites de regroupement du parcellaire .....</i>	<i>10</i>
3.1.4. <i>Pignons latéraux et murs mitoyens .....</i>	<i>11</i>
3.1.5. <i>Gabarits.....</i>	<i>11</i>
3.1.6. <i>Toitures .....</i>	<i>11</i>
3.1.7. <i>Dispositions pour les rez-de-chaussée .....</i>	<i>11</i>
3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU TYPE DE FACADES ET DE BATIMENTS ET A L'ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS.....	13
3.2.1. <i>Généralités .....</i>	<i>13</i>
3.2.2. <i>Catégorie I : Constructions remarquables.....</i>	<i>13</i>
3.2.3. <i>Catégorie II : Constructions à ériger dans un style contemporain .....</i>	<i>13</i>
3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	14
3.3.1. <i>Généralités .....</i>	<i>14</i>
<b>ARTICLE 4.- ZONE DE COURS ET JARDINS .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 5.- ZONE D'ANNEXES.....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 6.- ZONE DE REcul .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 7.- ZONE DE VOIE PUBLIQUE .....</b>	<b>17</b>





## Article 0.- GÉNÉRALITÉS

Les présentes prescriptions concernent le plan particulier d'affectation du sol n° 60-41, nommé "Belliard- Etterbeek" délimité par les rues Jacques de Lalaing, de Trèves, Belliard, la place Jean Rey et la chaussée d'Etterbeek.

Ces prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans; en outre, elles précisent les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les prescriptions générales sont d'application partout. Elles sont précisées, le cas échéant, par les prescriptions particulières, lesquelles priment sur les prescriptions générales.

En cas de discordance entre la version française et néerlandaise des prescriptions, c'est la version française qui fait foi.

### Dérogation au PRAS

Les présentes prescriptions dérogent au Plan Régional d'Affectation du Sol en ce qu'elles autorisent, le long de la chaussée d'Etterbeek, des surfaces de commerces supérieures à celles autorisées par le PRAS en zone d'habitation (300 m<sup>2</sup>) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle (150 m<sup>2</sup>). En effet, un liseré de noyau commercial est créé le long de la chaussée d'Etterbeek. Les surfaces commerciales autorisées y sont dès lors plus importantes. Cela est justifié par le fait que la chaussée d'Etterbeek est appelée à devenir un axe résidentiel important et que des commerces sont nécessaires pour desservir les logements. Le Rapport sur les Incidences Environnementales afférent au présent PPAS détaille les aspects sociaux et économiques qui motivent cette dérogation.

Cette dérogation répond à l'objectif fixé par l'Arrêté du Gouvernement du 6 septembre 2012 de favoriser la création de commerces de proximité et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, prioritairement sur la chaussée d'Etterbeek, la place Jean Rey, la rue Belliard et la rue de Trèves ; cet objectif peut aisément être rencontré dans les rues Belliard et de Trèves pour lesquelles le PRAS autorise des superficies de commerces de 1.000 m<sup>2</sup>, voire des superficies illimitées si elles sont soumises à mesures particulières de publicité; par contre, vu la taille de certaines des parcelles longeant la chaussée d'Etterbeek et la place Jean Rey, le PRAS ne permet pas d'y réaliser une continuité commerciale, ni d'y prévoir des commerces de proximité de taille moyenne, de type supérette;

Cette dérogation au PRAS répond aux conditions de l'article 42 du CoBAT énoncées ci-dessous :

- 1° il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du plan régional d'affectation du sol ni aux dispositions de ce plan indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol ;
- 2° la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol a été adopté ou approuvé ;
- 3° il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

En effet,

1° il n'est pas porté atteinte aux données essentielles du PRAS ; celles-ci restent d'application : les zones concernées restent des zones affectées principalement au logement, seuls les seuils de superficie de commerce sont modifiés ;

2° la dérogation est motivée par des besoins économiques et sociaux qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol a été approuvé ; à savoir des besoins en équipements commerciaux pour les nouveaux habitants et occupants du quartier générés par :

- la densification en logements proposée par le PPAS et répondant à la pression démographique de ces dernières années ;
- la densification en bureaux et logements prévue dans les permis d'urbanisme récemment délivrés à l'angle de la rue de la Loi et de la chaussée d'Etterbeek ;

3° l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes : il ne s'agit pas à proprement parler d'une affectation nouvelle mais de l'augmentation des seuils de superficie d'une affectation déjà prévue par le PRAS. Les commerces peuvent être aménagés au rez-de-chaussée, et dans certaines conditions, aux étages des immeubles de logement. Les nouvelles superficies de commerce proposées par le PPAS prennent en compte la taille importante des parcelles le long de la chaussée d'Etterbeek.



0.1. REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS	COMMENTAIRES
<p>Les prescriptions générales du Plan supérieur en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis ou de certificat sont d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.</p> <p>Les prescriptions particulières du Plan supérieur en vigueur restent d'application dans le périmètre du Plan. Toutefois les présentes prescriptions précisent éventuellement les affectations et/ou les superficies maximales autorisées par rapport à la structure particulière du quartier et de son cadre environnant.</p> <p>Pour toute définition non reprise à l'article 1 du présent document, il y a lieu de se reporter au Glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en vigueur au moment de l'instruction des dossiers.</p>	<p>Dans cette colonne figurent des indications et commentaires, sans valeur réglementaire, destinés à faciliter la lecture des prescriptions.</p> <p>Il y a lieu également de se référer aux recommandations générales figurant dans le document intitulé « C. Recommandations ».</p> <p>Certaines prescriptions font l'objet de renvois à des recommandations spécifiques figurant également dans ce document.</p>
<p><b>0.2. REPERAGE</b></p> <p>Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales en date du 01.01.2013. 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. La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.</p>	
<p><b>0.3. CHARGES D'URBANISME</b></p> <p>La délivrance de certains permis d'urbanisme peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'instruction des demandes de permis.</p> <p>Ces charges d'urbanisme porteront en priorité sur la création, dans le présent périmètre du PPAS, de : logements sociaux ou conventionnés, d'espaces publics ou encore d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.</p>	<p>Voir recommandations 2.1.a. et 2.3.a.</p>

## Article 1.- GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES DANS LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- **Aménagement extérieur de type minéral** : Il s'agit d'aménagements tels que chemins, trottoirs, terrasses, parvis, aires de circulation et de stationnement automobile, etc., réalisés en pavés, dalles, planchers, revêtements coulés hydrocarbonés, béton, dolomie, gravier, etc.
- **Coefficient de biotope par surface (CBS)** : Le rapport sur toute la parcelle entre les surfaces éco-aménageables pondérées et la superficie totale de la parcelle.
- **Devanture** : Ensemble du plan de la façade, des vitrines et des portes d'un rez-de-chaussée commercial.
- **Dispositif de tamponnage** : Dispositif collectant les eaux pluviales au rythme des précipitations et les laissant s'évacuer à l'égout selon un débit de fuite limité. Il s'agit généralement de bassins d'orage, enterrés ou hors sol, ou de toitures plates conçues de manière à retenir temporairement une lame d'eau d'une hauteur déterminée.
- **Entresol** : Étage, habituellement de plus petite hauteur, situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage.



- **Étage en retrait** : Étage situé en arrière par rapport au plan de la façade principale de la construction.
- **Immeuble d'angle** : Immeuble dont la façade à rue est implantée sur deux rues différentes.
- **Niveau semi-enterré** : Niveau d'une construction, dont maximum 60% est situé en-dessous du niveau du sol.
- **Surface éco-aménageable** : Surface favorisant la biodiversité de qualité écologique variable qui est prise en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface (CBS).
- **Toiture à la Mansart** : Toit brisé formé de deux pans : le brisis, partie inférieure en pente raide, et le terrasson, partie supérieure en pente douce.
- **Toiture terrasse** : Dispositif architectural selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir.

## Article 2.- ZONES D'AFFECTATION

### 2.1. ZONE D'HABITATION PRIORITAIRE RENFORCEE

2.1.1. Cette zone est affectée aux logements.

Le nombre maximum de logements par immeuble de typologie originellement conçue comme unifamiliale est lié au gabarit caractéristique pour le quartier.

2.1.2. Cette zone peut également être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 250 m<sup>2</sup>.

2.1.3. Cette zone peut également être affectée aux bureaux dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 75 m<sup>2</sup>.

2.1.4. Cette zone peut également être affectée aux activités artisanales aux conditions suivantes :

- la superficie de plancher ne dépasse pas, par projet et par immeuble, 75 m<sup>2</sup>;
- les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

2.1.5. Cette zone peut également être affectée aux commerces, aux conditions suivantes :

- la superficie de plancher ne dépasse pas, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup> ;
- le commerce est localisé au rez-de-chaussée (éventuellement l'entresol) et/ou au niveau semi-enterré ;
- le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- le commerce est localisé dans un immeuble d'angle ou situé dans un immeuble jouxtant immédiatement l'immeuble d'angle.

2.1.6. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1.1. à 2.1.5. :

- les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant. Leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- la continuité du logement est assurée.



## 2.2. ZONE D'HABITATION PRIORITAIRE

2.2.1. Cette zone est affectée aux logements.

2.2.2. Cette zone peut également être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 250 m<sup>2</sup>.

Toutefois, cette superficie peut être portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels sportifs, sociaux ou de santé et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité.

2.2.3. Cette zone peut également être affectée aux bureaux aux conditions suivantes :

- la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 75 m<sup>2</sup>;
- la superficie de plancher peut être portée à 200 m<sup>2</sup>, par immeuble, pour autant que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

2.2.4. Cette zone peut également être affectée aux activités artisanales aux conditions suivantes :

- la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble, 75 m<sup>2</sup>;
- les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.

2.2.5. Cette zone peut également être affectée aux commerces, aux conditions suivantes :

- la superficie de plancher ne dépasse pas, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup> ;
- le commerce est localisée au rez-de-chaussée (éventuellement l'entresol) et/ou au niveau semi-enterré ;
- le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;
- les installations de terrasses en prolongement de l'activité commerciale ne peuvent être implantées en intérieur d'îlot.

Cette superficie peut être portée à 300 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- l'augmentation des superficies est dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques ;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

2.2.6. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.2.1. à 2.2.5. :

- les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant. Leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- la continuité du logement est assurée.

## 2.3. ZONE DE FORTE MIXITE

2.3.1. Cette zone est affectée aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux bureaux.

2.3.2. Les rez-de-chaussée peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions





locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

- 2.3.3. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m<sup>2</sup>.

Cette superficie peut être portée à 1000 m<sup>2</sup> pour les commerces, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- l'augmentation des superficies est dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques ;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;
- les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.

- 2.3.4. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.3.1. à 2.3.3. :

- les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant. Leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité;
- la nature des activités est compatible avec l'habitation.

## **2.4. ZONE ADMINISTRATIVE**

- 2.4.1. Cette zone est affectée aux bureaux et aux logements. Elle peut également être affectée, aux établissements hôteliers et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

- 2.4.2. Cette zone peut être affectée aux activités artisanales pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au 2.4.1.

- 2.4.3. Cette zone peut être également affectée aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble.

Cette superficie peut être augmentée aux conditions suivantes :

- l'augmentation des superficies est dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques ;
- les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.

- 2.4.4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant. Leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.

## **2.5. ZONE D'EQUIPEMENT COLLECTIF ET/OU DE SERVICE PUBLIC**

- 2.5.1. Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public.

- 2.5.2. Moyennant mesures particulières de publicité, cette zone peut également être affectée aux logements.

- 2.5.3. Moyennant mesures particulières de publicité, cette zone peut également être affectée aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux points 2.5.1 et 2.5.2.

- 2.5.4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.  
Les abords des constructions et des installations des équipements d'intérêt



<p>collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.</p> <p><b>2.6. ZONE DE CHEMIN DE FER</b></p> <p>2.6.1. Cette zone est affectée aux installations de chemin de fer.</p> <p>2.6.2. Les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies piétonnes ou cyclistes, éventuellement dénivelées, sont autorisés, après avoir été soumis aux mesures particulières de publicité. Cette zone peut aussi être affectée aux activités de loisirs maraîchers et horticoles lorsque la qualité des sols et la topographie des lieux le permettent, et à la préservation de la flore et de la faune. Sans porter préjudice à la fonction ferroviaire et à son développement, les talus et les abords des lignes de chemin de fer contribuent par priorité à la réalisation du maillage vert. A cet effet, le choix d'essences indigènes est privilégié.</p> <p>2.6.3. Le réseau de chemin de fer doit être équipé ou adapté pour compléter le réseau des transports publics urbains et suburbains. Les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de lignes, d'ouvrages d'art, de gares ou de points d'arrêt ne peuvent être autorisés que s'ils sont accompagnés de toutes les mesures d'aménagement requises concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ l'accès aux gares, points d'arrêt et stations ;</li><li>▪ la signalisation ;</li><li>▪ les correspondances avec les autres moyens de transport public en commun et les taxis.</li></ul> <p><b>2.7. LISERE DE NOYAU COMMERCIAL</b></p> <p>2.7.1. En liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Voir recommandations 1.2.i. et 2.2.e.</p> <p>Voir recommandations 2.3.c.</p>
--	---

## **Article 3.- IMPLANTATION, VOLUME ET ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS**

<p><b>3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p><b>3.1.1. Alignement</b></p> <p>3.1.1.1. Les constructions sont édifiées à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. Des constructions en saillie aux étages sont autorisées, conformément aux normes en vigueur.</p> <p>3.1.1.2. Les murs aveugles en front de bâtisse sont strictement interdits.</p> <p><b>3.1.2. Limite extrême des constructions</b></p> <p>Le plan indique la limite extrême des zones de construction.</p> <p><b>3.1.3. Limites de regroupement du parcellaire</b></p>	
--	--



Il est strictement interdit de relier deux parcelles contiguës pour les constructions remarquables, de catégorie I.

### 3.1.4. Pignons latéraux et murs mitoyens

3.1.4.1. L'autorité délivrante peut imposer que tout pignon latéral, tout pignon en attente (mur d'héberge) ou mur mitoyen visible soit traité en matériaux de façade.

### 3.1.5. Gabarits

Les gabarits sont ceux indiqués sur la feuille n° 4b. Le plan renseigne le nombre maximum de niveaux sous corniche.

Les gabarits autorisés comprennent les éventuels étages techniques, étages en retrait, cabanons d'ascenseur et tout autre élément et/ou installation technique. Ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture. Seuls les panneaux solaires, les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser de la toiture.

### 3.1.6. Toitures

En plus du nombre de niveaux, le plan renseigne la forme des toitures : à versants (T), à la Mansart (M), plates ( ).  
La position de la corniche est à 1,00 m maximum au-dessus du dernier niveau autorisé de l'immeuble.

#### 3.1.6.1. Toitures à versants (T)

L'inclinaison de la toiture à versants d'une construction en mitoyenneté ne dépasse pas 45° par rapport à l'horizontale.

#### 3.1.6.2. Toitures à la Mansart (M)

Le brisis ne peut avoir une pente de plus de 70° sur l'horizontale et le faîte une hauteur de plus de 2,00 m. De même, le pied du brisis ne peut se trouver en surplomb du nu de la façade. Par ailleurs, le terrasson doit avoir une pente inférieure à 30° par rapport à l'horizontale.

#### 3.1.6.3. Toitures plates ( )

Elles ne sont autorisées que pour les annexes et pour les bâtiments principaux dont les façades sont érigées dans un style contemporain, comme indiqué sur le plan n° 4b des implantations, des gabarits et caractéristiques des constructions.

Toute toiture de pente inférieure à 15% est considérée comme toiture plate.

Un aménagement paysager soigné est prévu pour les toitures plates et les terrasses.

Voir recommandations  
1.1.d. et 1.2.h.

### 3.1.7. Dispositions pour les rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée qui ont une affectation différente de celle des étages ne peuvent en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs. L'accès à ceux-ci depuis l'espace public doit être distinct et aisé.

Voir recommandation  
3.3.c.

Les devantures commerciales sont traitées dans un souci d'intégration répondant au rythme des étages supérieurs et respectant la qualité et les caractéristiques architecturales des façades.



L'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie, présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et des environs immédiats.

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les baies et les vitrines doivent être constituées d'un vitrage clair et transparent. Les vitrages fumés, teintés, réfléchissants sont interdits.

### 3.1.8. Caractère durable des constructions

Voir recommandations 1.1.a. à 1.1.d.

#### 3.1.8.1. Coefficient biotope par surface (CBS)

Dans le cas de nouvelle construction ou de rénovation, sauf si incapacité technique démontrée par le demandeur, le CBS doit être de minimum 0,4. Le mode de calcul de ce coefficient est défini par la formule suivante :

Voir recommandations 1.2.i. et 1.2.n.

$$0,4 \leq \frac{\text{Somme des surfaces éco - aménageables} \times \text{Facteur de pondération respectif}}{\text{Surface totale de la parcelle}}$$

Les types de surfaces éco-aménageables ainsi que leur facteur de pondération sont identifiés dans le tableau ci-dessous :

TYPE DE SURFACES ECO-AMENAGEABLES	FACTEUR DE PONDERATION	DESCRIPTION
Surface imperméable	0	La surface ne laisse passer ni l'air, ni l'eau. Aucune végétation. Ex. béton, asphalte, aménagement avec sous-sol imperméable.
Surface partiellement imperméable	0,3	La surface laisse passer l'eau et l'air. Aucune végétation. Ex. clinkers, dalles mosaïque, dalles avec sous-couche de sable ou de gravier.
Surface semi-ouverte	0,5	La surface laisse passer l'air et l'eau. Infiltration possible. Végétation présente. Ex. gravier couvert d'herbe, dalles gazon, etc.
Surface avec végétation sur couche de substrat fine	0,5	Surface avec végétation (extensive) sur les façades, constructions souterraines ou toits plats avec une couche de substrat de moins de 20 cm.
Surface avec végétation sur couche de substrat épaisse	0,7	Surface avec végétation (intensive) sur les constructions souterraines ou toits plats avec une couche de substrat de plus de 20 cm.
Surface avec végétation en pleine terre	0,8	Végétation en pleine terre (ex. pelouse).
Surface avec végétation variée en pleine terre	1	Végétation en pleine terre avec une diversité biologique importante (ex. arbres, buissons, prairies fleuries, étangs, etc.).
Façades vertes (hauteur min. d'1,8 m.)	0,4	Végétation intensive (couvrant > 50%) sur ou le long de façades, murs de jardin, etc. (surface sur le plan vertical).

La variété des plantations et le choix d'essences indigènes à haute tige sont privilégiés.

#### 3.1.8.2. Gestion des eaux pluviales

Voir recommandations 1.2.c., 1.2.d., 1.2.e. et 1.2.f.

Dans le cas de nouvelle construction ou de rénovation, sauf en cas d'incapacité technique démontrée par le demandeur, il est imposé que les eaux pluviales de ruissellement soient récoltées et conduites vers un dispositif de tamponnage. Le volume tampon de ce dispositif est dimensionné sur base d'une note de calcul comptabilisant toutes les surfaces imperméabilisées (toiture, parking, allée, terrasse, etc.) et en y appliquant le facteur suivant : 25l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (soit une pluie décennale durant 1 heure). Le débit de fuite de ce dispositif est de maximum 5l/sec/ha de surface imperméabilisée.

(en plus des citernes de récupération des eaux de pluie imposées par le RRU)



## **3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU TYPE DE FACADES ET DE BATIMENTS ET A L'ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS**

### **3.2.1. Généralités**

3.2.1.1. Le bâti existant est divisé en deux catégories sur base de son caractère culturel, architectural et/ou documentaire ainsi que de ses qualités urbanistiques. Pour chaque catégorie, différentes prescriptions sont d'application.

1. Catégorie I: Les constructions remarquables;
2. Catégorie II: Les constructions à ériger en style contemporain.

3.2.1.2. Outre l'application des prescriptions légales relatives aux immeubles classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde, ainsi qu'aux immeubles étant soumis à une procédure de sauvegarde ou de classement, les prescriptions énoncées ci-dessous sont d'application pour les immeubles faisant partie de cette catégorie. Les catégories sont celles indiquées sur la feuille n° 4b.

### **3.2.2. Catégorie I : Constructions remarquables**

#### **3.2.2.1. Généralités**

Toute demande de permis d'urbanisme, portant sur la totalité ou une partie d'un immeuble faisant partie de cette catégorie, doit préserver, améliorer et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de l'immeuble.

A cette fin et en vue d'apprécier le bon aménagement des lieux en meilleure connaissance de cause, l'autorité délivrante peut solliciter une recherche plus approfondie, notamment par la demande des « documents patrimoine » tels que visés à l'article 58, 5° du chapitre IV de l'Arrêté de composition des demandes de permis d'urbanisme.

#### **3.2.2.2. Sont interdits :**

- Les matériaux marquant une trop grande différence avec la typologie d'origine de la façade ;
- Les revêtements synthétiques en façade avant à l'exception des enduits et des peintures;
- L'utilisation du PVC pour les châssis en façade avant ;
- Le recouvrement de la corniche (quel que soit le matériau) ;
- La création d'une entrée privative pour des garages et/ou des parkings dans les façades des bâtiments principaux.

### **3.2.3. Catégorie II : Constructions à ériger dans un style contemporain**

#### **3.2.3.1. Généralités**

Les implantations sont inspirées de la trame urbaine et les façades visibles depuis tout espace accessible au public doivent présenter entre elles une cohérence.

Les gabarits et caractéristiques architecturales s'intègrent au bâti historique faisant partie de la catégorie I. La nouvelle conception s'en inspire dans ses rapports de vides et de pleins, sa verticalité, ses hauteurs et ses volumes tout en affirmant les caractéristiques d'une architecture contemporaine.

#### **3.2.3.2. Sont interdits en façade avant:**

- Les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et peintures;

Voir recommandation  
1.2.g.

Voir recommandation  
1.2.g.



- L'utilisation du PVC pour les châssis.

3.2.3.3. La création d'une entrée privative pour des garages et/ou des parkings dans les façades des bâtiments principaux est autorisée aux conditions suivantes :

- Une seule porte d'accès-sortie est autorisée par immeuble ;
- La porte d'accès-sortie de véhicules est de 3,50 m de large maximum ;
- Les proportions de la porte d'accès-sortie doivent être en harmonie avec le rythme et la typologie de la façade ;

### **3.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **3.3.1. Généralités**

3.3.1.1. Plusieurs zones de construction sont concernées par ces dispositions. Leur périmètre figure sur la feuille n° 4B :

- La zone A concerne le terrain d'angle des rues Belliard, de Trèves et de Toulouse ;
- La zone B concerne l'Esplanade, à savoir la zone de voie publique à usage des piétons et cyclistes créée après la réalisation du couvrement d'une partie de la zone de chemin de fer ;
- La zone C concerne le terrain d'angle des rues Belliard-De Pascale et le terrain de la parcelle jouxtant immédiatement le terrain d'angle ;
- La zone D concerne l'îlot Van Maerlant, délimité par la rue Van Maerlant, la chaussée d'Etterbeek, la rue Belliard et la place Jean Rey ;

3.3.1.2. Afin de permettre le développement harmonieux, pour tous les actes et travaux dans les zones A à C, il doit pouvoir être démontré qu'ils s'intègrent dans un projet d'ensemble, compte tenu du lien à créer entre l'architecture des bâtiments et l'Esplanade au-dessus du chemin de fer.

En cas d'aménagement des zones A à C en plusieurs phases, l'aménagement de l'Esplanade doit rester possible.

3.3.1.3. Les caractéristiques urbanistiques de ces constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.

#### **3.3.2. Zone A**

3.3.2.1. La superficie de plancher hors sol de la zone ne dépasse pas 32.000 m<sup>2</sup>.

3.3.2.2. La construction assure un raccord harmonieux avec le bâti ancien de la rue de Toulouse. Une attention particulière est portée aux perspectives visuelles depuis le « Mail » européen.

3.3.2.3. L'implantation, la forme et l'orientation de la nouvelle construction tiennent compte des nuisances liées à la présence de la zone de chemin de fer, notamment en matière de bruits. De même, elle est étudiée afin de réduire au maximum les incidences au niveau du microclimat (vents et ombres portées) sur les immeubles existants situés rue de Toulouse et De Pascale et sur l'Esplanade.

3.3.2.4. Sont interdits :

- Les stockages et autres entreposages en plein air ;
- La construction de parkings et/ou garages hors sol ainsi que les emplacements de stationnement en plein air.

#### **3.3.3. Zone B**

Voir recommandations  
2.1.d, 2.2.d., 2.2.i, 2.3.a.,  
3.1.a, 3.1.c, 3.3.b, 3.3.c et  
3.3.d.



3.3.3.1. L'Esplanade constitue une zone de voie publique à usage des piétons et cyclistes après la réalisation du couvrement d'une partie de la zone de chemin de fer. La composition de l'espace doit présenter un dégagement important permettant d'assurer l'organisation d'activités culturelles et récréatives. Le stationnement des véhicules motorisés y est interdit.

Voir recommandations  
3.1.c, 3.1.e et 3.1.f.

3.3.3.2. L'implantation de la construction de la zone C peut être prolongée sur la zone B pour autant que la partie construite (en ce compris les saillies et balcons) en zone B ne dépasse pas une largeur de 5 m. Une attention particulière est portée aux perspectives visuelles depuis le « Mail » européen.

3.3.3.3. L'Esplanade se distingue par un aménagement paysager soigné où le caractère végétal est prédominant. La plantation de cette zone favorise la variété et, notamment, le choix d'essences indigènes.

3.3.3.4. Les vues sur la ville en direction du Résidence Palace et des institutions européennes sont mises en valeur.

3.3.3.5. Les revêtements de sol, les plantations et le mobilier urbain sont en harmonie avec le cadre environnant. Les revêtements de sol sont réalisés en matériaux naturels. Des barrières de protection, vis-à-vis des voies de chemin de fer, assurent la sécurité optimale des usagers et sont conçues en cohérence avec le mobilier urbain.

### 3.3.4 Zone C

3.3.4.1. Le gabarit maximal de la construction comporte un rez de minimum 4 m de haut pouvant inclure une mezzanine, 11 étages + 2 étages en retrait.

Voir recommandations  
2.1.d, 2.2.d, 2.2.i, 2.3.a,  
2.3.c, 3.1.a, 3.1.c, 3.3.b,  
3.3.c et 3.3.d.

3.3.4.2. L'implantation du bâtiment peut être prolongée sur la zone B pour autant que la partie construite (en ce compris les saillies et balcons) en zone B ne dépasse pas une largeur de 5 m calculée au droit de la limite de la zone C.

3.3.4.3. La construction assure un raccord harmonieux avec le bâti ancien de la rue De Pascale. Une attention particulière est portée aux perspectives visuelles depuis le « Mail » européen.

3.3.4.4. L'implantation, la forme et l'orientation de la nouvelle construction tient compte des nuisances liées à la présence de la zone de chemin de fer, notamment en matière de bruit. Elle est étudiée afin de minimiser les incidences au niveau du microclimat (vents et ombres portées) sur les immeubles existants et sur l'Esplanade.

### 3.3.5. Zone D

3.3.5.1. La superficie de plancher hors sol de la zone ne dépasse pas 36.200 m<sup>2</sup>.

3.3.5.2. Les gabarits et implantations des constructions sont définis comme suit :

- Minimum R+20 et maximum R+23 à l'angle de la chaussée d'Etterbeek et de la place Jean Rey avec une emprise au sol de maximum 500 m<sup>2</sup>.
- Une zone dégagée en intérieur d'îlot de minimum 1.250 m<sup>2</sup>
- Un gabarit pouvant varier de R+3 à R+11 sur le reste de l'îlot.

Voir recommandations  
2.1.d, 2.2.d, 2.2.i, 2.3.a,  
2.3.c, 3.1.a, 3.1.c, 3.3.b,  
3.3.c et 3.3.d.

3.3.5.3. Etant donné la proximité de la trémie du tunnel de la rue Belliard, les constructions peuvent être en recul sur l'alignement du côté de la rue Belliard si cela est nécessaire pour l'accessibilité des pompiers. La zone de recul fait l'objet d'une servitude de passage public sur sol privé.

3.3.5.4. L'implantation, la forme et l'orientation des nouvelles constructions sont étudiées afin de minimiser les incidences au niveau du microclimat (vents et ombres portées) sur l'intérieur d'îlot ainsi que sur les immeubles existants situés rue Van Maerlant.





3.3.5.5. Sont interdits :

- Les stockages et autres entreposages en plein air ;
- La construction de parkings et/ou garages hors sol ainsi que les emplacements de stationnement en plein air.

## Article 4.- ZONE DE COURS ET JARDINS

4.1. Cette zone est prioritairement destinée à l'aménagement de jardins plantés en pleine terre. Aucune construction hors sol ni en souterrain n'est autorisée, excepté les petites constructions accessoires de type abri de jardin. Celles-ci ne peuvent être contiguës au bâtiment principal ou à l'une de ses annexes. Il ne peut être établi qu'un abri de jardin par parcelle. Leur superficie ne peut dépasser 6 m<sup>2</sup> et leur hauteur au faite doit être inférieure à 3 m. La forme de la toiture est plate ou à versants.

4.2. L'aménagement doit répondre aux conditions suivantes :

- La surface est perméable et en pleine terre sur au moins 70% et les terrasses pavées ou surfaces empierrées ne sont admises à l'arrière des bâtiments principaux ou de leurs annexes que sur une profondeur de 3 mètres maximum ;
- Le revêtement des aménagements extérieurs de type minéral favorise l'usage de matériaux semi-perméables ;
- La plantation de cette zone favorise la variété et notamment le choix d'essences indigènes à haute tige.

Voir recommandations  
1.2.I et 1.2.n.

4.3. Sont interdits :

- Les stockages et autres entreposages en plein air ;
- La construction de parkings et/ou garages ainsi que les emplacements de stationnement en plein air.

## Article 5.- ZONE D'ANNEXES

5.1. Cette zone est destinée à la construction d'annexes. La feuille n° 4b renseigne le nombre maximum de niveaux hors sol. Les dispositions esthétiques pour les annexes sont les mêmes que pour les constructions principales telles que définies dans l'article 3.2.3. catégorie II : Constructions à ériger dans un style contemporain.

5.2. Les toitures des annexes sont plates ou à versants. Les conditions pour les toitures sont identiques à celles définies dans l'article 3.1.6. Toitures.

5.3. La démolition d'annexes existantes séparées du bâtiment principal et reprises en catégorie I doit être dûment motivée et accompagnée d'un reportage photographique.

## Article 6.- ZONE DE REcul

6.1. Les zones de recul sont aménagées en jardinet et sont plantées en pleine terre. La plantation de cette zone favorise la variété et notamment le choix d'essences indigènes.

Voir recommandations  
1.2.I et 1.2.n.

6.2. Elles ne comportent pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée





<p>de l'immeuble telles que, notamment, escaliers, pentes d'accès, clôtures et murets.</p> <p>6.3. Les équipements techniques hors sol y sont interdits.</p> <p>6.4. Elles ne peuvent être transformées en place de stationnement ni être recouvertes de matériaux imperméables sur plus de 20% de la surface. Les seules surfaces minéralisées sont les accès nécessaires aux portes d'entrée et aux garages.</p> <p>6.5. Le revêtement des aménagements extérieurs de type minéral favorise l'usage de matériaux semi-perméables.</p>	
---	--

## Article 7.- ZONE DE VOIE PUBLIQUE

<p>7.1. Généralités</p> <p>7.1.1. Sont compris dans la zone les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.</p> <p>7.1.2. Les réaménagements de voiries assurent de bonnes circulations piétonnes, notamment pour les personnes à mobilité réduite et cyclistes, en créant des emplacements de parcage pour deux-roues et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager.</p> <p>7.1.3. Les revêtements de sol, les plantations et le mobilier sont en harmonie avec le cadre environnant. Les revêtements de sol des trottoirs sont réalisés en matériaux naturels et les voiries sont en matériaux drainants.</p> <p>7.1.4. Les réaménagements de voiries valorisent les qualités paysagères de la vallée du Maelbeek et contribuent à la continuité du maillage vert.</p> <p>7.2. La chaussée d'Etterbeek</p> <p>Une attention particulière est apportée au réaménagement de la chaussée d'Etterbeek en tant qu'espace structurant. Son réaménagement en boulevard urbain assure les liaisons inter-quartier avec Ixelles et Saint-Josse. Son réaménagement prend la forme d'une promenade arborée qui complète le maillage vert du quartier. La plantation de cette zone favorise la variété et notamment le choix d'essences indigènes.</p> <p>7.3. La place Jean Rey</p> <p>Le réaménagement de la place Jean Rey, en tant que pivot entre la chaussée d'Etterbeek et la rue Belliard, privilégie la convivialité et la sécurité, en particulier pour les piétons et cyclistes, en assurant une connexion fluide avec les parcs Léopold et du Cinquantenaire.</p> <p>7.4. La rue Belliard</p> <p>Une attention particulière est apportée au réaménagement de la rue Belliard, en tant qu'espace structurant. Les traversées, spécialement au niveau du « Mail » européen et du parc Léopold, sont facilitées. La couverture de la trémie du tunnel Belliard peut être autorisée à condition qu'il soit démontré par une étude de faisabilité spécifique que la mobilité au sein du quartier est améliorée.</p>	<p>Voir recommandations 1.2.k., 2.2.b., 2.2.c., 2.2.g., 3.1.d. et 3.1.e ainsi que 3.2.a à 3.2.k.</p> <p>Voir recommandation 1.2.b.</p> <p>Voir recommandations 3.2.c, 3.2.g, 3.2.i.</p>
--	---



Bruxelles, le 04/11/2014

L'auteur de projet, le Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, représenté par M. J-P. DEMEURE, Ingénieur-Directeur général, agréé par Arrêté Ministériel du 23/04/2013.

J-P. DEMEURE