

COMMUNE D'IXELLES

---

3<sup>ème</sup> Direction  
URBANISME – ENVIRONNEMENT

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT DU LOT A DE L'ILOT 167

REGLEMENT DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

---

I. DISPOSITIONS GENERALES.

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement esquissées graphiquement sur les plans suivants: n° 2374, plan de la situation existante,  
n° 2375, plan de destination.

ART.1.- Zonage.

L'îlot 167 limité par la chaussée de Waterloo, les rues Africaine, Américaine et du Tabellion est divisé en deux lots A et B.

Le lot B est réservé à l'école du Centre Scolaire de Ma Campagne, tandis que le lot A fait l'objet du présent plan particulier d'aménagement.

Le lot A de l'îlot 167, bordé par la chaussée de Waterloo, les rues Africaine et du Tabellion et la limite avec le lot B se compose des zones d'affectation reprises ci-dessous:

1. Zone de construction fermée.
2. Zone de rénovation.
3. Zone de construction sur rez-de-chaussée.
4. Zone de cours et jardins.
5. Zone de parc.
6. Zone de recul accessible au public.
7. Zone minimum de jardin accessible au public.

ART.2.- Lotissement et construction.

- a) Il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située.
- b) Pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans le présent plan, toute construction devra répondre aux conditions du règlement général des bâtisses en vigueur au moment où la demande en

autorisation de bâtir est introduite et à celles de la réglementation de l'hygiène publique ainsi qu'aux dispositions du plan de secteur et de tout autre plan d'aménagement d'un niveau supérieur au P.P.A. qui serait en vigueur.

- c) Tout travail de construction, reconstruction, transformation, démolition, terrassement, abattage d'arbres devra faire l'objet d'une autorisation communale et d'une autorisation de l'autorité supérieure compétente en la matière, en vertu des dispositions légales en vigueur au moment de ce travail.  
Tout travail de ravalement, de restauration ou de peinture de façade devra faire l'objet d'une autorisation communale.
- d) Toute subdivision ultérieure de parcelle devra faire l'objet d'une demande spéciale auprès du collège de la Commune d'Ixelles.
- e) Les réglementations et normes en matière de lutte et de prévention contre les incendies et de la protection de l'environnement, en vigueur au moment des demandes en permis de bâtir, seront d'application.

### ART.3.- Gabarits d'implantation.

1. Alignements: ces lignes limitent l'îlot par rapport au domaine public affecté à la voirie.
2. Front de bâtisse obligatoire: là où il existe une zone de recul, toute construction sera obligatoirement érigée au droit de cette ligne.
3. Front de bâtisse obligatoire aux étages: limite obligatoire de construction des étages.
4. Front de bâtisse obligatoire sur alignement: limite avant obligatoire de construction des bâtiments à rue, là où n'existe aucune zone de recul, c'est à dire là où le front de bâtisse se superpose à l'alignement.
5. Limite extrême des bâtiments: ces limites sont celles de l'implantation maximum qui sera permise pour les bâtiments principaux et leurs annexes éventuelles.
6. Limite obligatoire arrière: cette limite prescrit l'implantation obligatoire du bâtiment en façade arrière.
7. Limite entre zones de bâtisse à niveaux différents: cette limite est celle de l'implantation maximum possible pour les étages.
8. Limite extrême des sous sols: cette ligne indique la limite extrême qui sera autorisée pour les parkings et sous-sols.
9. Limite minimum du parc: cette limite précise l'aire minimum à affecter au parc (article 9).
10. Limite extrême du passage d'utilité publique: cette limite indique la zone à l'intérieur de laquelle le passage d'utilité publique sera réalisé (article 12).

ART.4.- Caractéristiques d'ensemble.

- a) Rapport « plancher-sol » brut maximum admissible calculé dans les limites concrétisées par les axes des voiries existantes entourant le lot A de l'îlot 167 et la limite avec le lot B de l'îlot 167.  
P/S brut = 1,2
- b) Rapport « plancher-sol » net maximum admissible calculé sur les alignements actuels du lot A de l'îlot 167 et la limite avec le lot B de l'îlot 167.  
P/S net = 1,5
- c) Suivant les dispositions du plan de destination n° 2375, et les présentes prescriptions, la surface brute de plancher autorisée est hors sol: maximum..... 14 360 m<sup>2</sup>  
Elle se répartit comme suit:
- surface brute de plancher résidentielle: minimum..... 11 458 ..... 80 %
  - surface brute de plancher à affectation de bureaux: maximum ..... 1 926 ..... 10 %
  - surface brute de plancher à affectation commerciale: maximum..... 1 456 ..... 10 %
- 14 360
- d) La surface nette des zones de verdure et piétonnier à caractère privé, soit un total de:..... 3 823 m<sup>2</sup>  
se répartit comme suit:
- surface de la zone de cours et jardins: maximum ..... 2 071 m<sup>2</sup>
  - surface de la zone de parc: minimum..... 1 752 m<sup>2</sup>
- e) La surface nette des zones de verdure et piétonniers accessibles au public, soit un total de:..... 1 927 m<sup>2</sup>  
se répartit comme suit:
- surface de la zone de recul: ..... 1 447 m<sup>2</sup>
  - surface de la zone de jardin et d'accès: minimum..... 480 m<sup>2</sup>
- f) La surface brute de plancher en sous-sol se répartit comme suit:
- surface brute de plancher à affectation de commerce et/ou bureaux: maximum ..... 768 m<sup>2</sup>
  - surface brute de plancher à affectation de loisirs et sports: maximum..... 300 m<sup>2</sup>

II. PRESCRIPTIONS RELATIVES A CHAQUE ZONE.ART.5.- Zone de construction fermée.

- a) Destination de la zone.  
-----

Sont admis dans cette zone de la résidence et du loisir.

La résidence occupera les nouveaux bâtiments situés à front des rues Africaine et du Tabellion. Toutefois, rue Africaine, une zone de commerce, de maximum 80 m<sup>2</sup> de surface sera autorisée en extension de la zone de construction sur rez-de-chaussée dans les limites du plan de destination n° 2375.

Des surfaces de loisirs et sports pourront être situées au niveau du sous-sol du bâtiment de la rue du Tabellion sur une surface de maximum 300 m<sup>2</sup>.

b) Gabarits d'implantation.

Les gabarits d'implantation sont indiqués avec leurs limites maximales au plan de destination n° 2375.

c) Gabarits de hauteur.

Les hauteurs des immeubles mesurées au milieu de la largeur de la façade entre le trottoir et le dessus du couronnement des façades, seront celles correspondant au nombre d'étages renseigné au plan de destination n°2375 et aux hauteurs réglementaires entre plancher et plafond. Les hauteurs de façade à respecter qui correspondent au nombre d'étages sur rez-de-chaussée, indiquées au plan de destination n° 2375 sont les suivantes:

rue Africaine: hauteur maximum au dessus de la corniche : 10 m;

rue du Tabellion: hauteur maximum au dessus de la corniche : 14 m;

d) Matériaux de façade.

Les façades avant et arrière des constructions de cette zone sont considérées comme principales et seront érigées dans des matériaux de façade. Les murs pignons ou autres vus de la voie publique seront traités avec des matériaux identiques à ceux utilisés pour les façades principales. Pour toute construction, il sera fait usage principalement de matériaux durs naturels ou artificiels, à faire agréer par l'Administration communale. Les toitures à versants seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises naturelles ou artificielles.

e) Combles.

Les bâtiments devront être conçus avec toitures à versants dont la pente sera de maximum 45°. Autant que faire se peut, les souches de cheminées et les corps d'aéras seront groupés et se trouveront le plus possible en retrait des façades principales. Les locaux techniques dont par exemple, les machineries d'ascenseur feront parties intégrantes du volume architectural.

Une architecture avec toits mansards pourrait être envisagée à condition de s'inscrire dans les gabarits décrits ci avant.

Des lucarnes séparées pourront être autorisées à condition de répondre aux prescriptions suivantes:

- ne pas dépasser en projection sur le versant, une surface égale au sixième de la surface totale du versant;
- ne pas dépasser en largeur cumulée les 2/3 de la largeur totale de façade, avec un minimum de 1 m de distance par rapport aux deux mitoyens;

- être placées symétriquement par rapport à l'axe de la façade ou concorder avec les ouvertures des baies des façades correspondantes;
- avoir leur plan d'éclairement en retrait d'au moins 1 m sur l'alignement des façades.
- les joues seront recouvertes de matériaux en harmonie avec ceux utilisés pour la couverture des combles et on donnera la préférence aux tuiles plates, aux ardoises et éventuellement au bois.

f) Loggias, bretèches, balcons.

Ils ne seront admis que s'ils concourent à améliorer l'aspect architectural du bâtiment. Dans ce cas, ils auront une saillie maximum de 0.70 m par rapport au front de bâtisse et ne seront pas admis au rez-de-chaussée et au dernier étage. Leur longueur totale sera limitée au 2/3 de la largeur de la façade. En façade avant, les saillies des constructions seront inscrites dans un gabarit limite déterminé par un plan vertical faisant un angle de 45° avec celui de l'alignement ou du front de bâtisse et partant à 0.6 m de la ligne séparatrice de mitoyenneté. En façade arrière, il y aura lieu de respecter le code civil en matière de vues droites et de vues obliques.

ART.6.- Zone de rénovation

a) Destination de la zone.

Sont admis dans cette zone, de la résidence, du commerce et des bureaux.

Le rez-de-chaussée sera affecté au commerce; toutefois une partie de l'aile se trouvant à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la rue du Tabellion, soit une surface de maximum.260 m<sup>2</sup> pourrait être affectée aux bureaux.

Aux étages, les bureaux éventuels se situeront dans l'aile se trouvant à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la rue du Tabellion. Le reste du bâtiment sera occupé par la résidence. Cependant, la résidence ne pourra être envisagée en aucun cas dans les sous-sols. Ces derniers ne pourront être utilisés que pour des ateliers de travail artistique, des professions libérales et des commerces, à l'exclusion de tout atelier mécanique.

Le petit bâtiment à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la rue Africaine sera affecté entièrement au commerce.

b) Gabarits d'implantation.

Ils sont réglés par le plan de destination n° 2375.

c) Gabarits de hauteur.

Le couronnement du bâtiment ainsi que le volume des toitures sont maintenus. Seul le petit bâtiment situé à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la rue Africaine pourra être recouvert par une toiture à versants de même pente que les versants du bâtiment principal.

d) Matériaux de façade.

Les façades seront ravalées. Les matériaux existants seront mis en valeur (briques, pierres bleues...). Les façades contre lesquelles s'appuient les bâtiments à démolir seront recrées dans l'esprit des façades voisines.

Les toitures à versants seront rénovées à l'aide de tuiles ou d'ardoises naturelles ou artificielles.

e) Combles.

Le volume des combles sera inchangé, toutefois de nouvelles prises de jour pourront être créées par des chiens assis, lucarnes et verrières, conformément aux dispositions du paragraphe (e) de l'article 5.

f) Loggias, bretèches et balcons.

Ils ne seront admis que si ils concourent à améliorer l'aspect architectural du bâtiment. Dans ce cas, ils auront une saillie maximum de 0.70 m par rapport au front de bâtisse et ne seront pas admis au rez-de-chaussée et au dernier étage. Leur longueur totale sera limitée au 2/3 de la largeur de la façade, conformément aux dispositions du paragraphe (f) de l'article 5.

ART.7.- Zone de construction sur rez-de-chaussée.

a) Destination de la zone.

Seul le commerce y sera admis.

b) Gabarits d'implantation.

Ils sont réglés par le plan de destination n° 2375.

c) Gabarits de hauteur.

La hauteur maximale du couronnement autorisée sera en harmonie avec la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment principal à rénover.

d) Matériaux de façade.

En vue d'obtenir un bel ensemble architectural, les matériaux de ces constructions devront être identiques à ceux utilisés pour les bâtiments principaux. Des matériaux traduisant la fonction des bâtiments commerciaux pourront également être utilisés.

e) Combles.

Toitures à versant.

#### ART.8.- Zone de cours et jardins.

Cette zone est strictement *non aedificandi*, sauf en sous-sol suivant la limite extrême des sous-sols déterminée au plan de destination n° 2375. Elle est uniquement réservée à l'aménagement de cours et jardins, à l'exclusion de tout parking à l'air libre.

Des édicules marquant les entrées d'immeuble pourraient être érigés sur les passerelles d'accès au-dessus de la cour basse du bâtiment à rénover.

##### a) Aménagement et plantations.

Les surfaces de cours et de chemins de desserte dallés des jardins ne pourront pas dépasser ensemble une superficie maximum égale à 30 % de la superficie totale de l'espace réservé à cette zone pour chaque parcelle.

Dans les parcelles peu profondes, les arbres plantés seront d'une essence dont la hauteur ne dépasse pas 4 m. Les arbres à haute tige devront être plantés à plus de 10 m de distance de toute habitation.

En face des résidences, la zone de cours et jardins pourra être subdivisée en jardins privés.

Les appartements des étages trouveront un accès au parc privé commun depuis le rez-de-chaussée.

##### b) Clôtures.

En aucun cas, des murs de clôtures mitoyens en maçonnerie ne sont admis entre les différentes parcelles du plan particulier.

- clôtures entre les jardins privés, clôtures entre les jardins privés et le parc commun.

elles pourront être réalisées au moyen de haies vives, de clôtures métalliques ou de treilles en bois, d'une hauteur maximum de 2 m.

- clôtures entre les jardins privés et la zone de jardin accessible au public. elles seront réalisées au moyen de haies vives, de ferronneries, et/ou de piliers en maçonnerie.

#### ART.9.- Zone de Parc.

Cette zone est strictement *non aedificandi*, sauf en sous-sol, suivant la limite indiquée au plan de destination n° 2375, dans le respect des arbres à haute tige existants. Aucun parking en surface ne pourra y être établi. Toutes publicités ou enseignes quelconques y seront interdites. Cette zone est réservée aux riverains du lot A de l'îlot 167.

Les arbres existants et qui sont repris au plan de destination n° 2375 seront maintenus.

Aucune cour n'est prévue et les dessertes seront des sentiers.

Un édicule du type gloriette pourra être érigé dans le parc.

L'aménagement de cette zone devra faire l'objet d'un accord avec la commune sur base d'un plan détaillé.

a) Aménagement et plantations.

Toutes les essences et hauteurs seront permises dans la mesure où les plantations existantes sont protégées et où les nouveaux arbres à haute tige devront être plantés à plus de 10 m de toute habitation.

b) Clôtures.

La limite avec la zone de jardin accessible au public sera matérialisée au moyen de haies vives, de ferronneries, et / ou de piliers en maçonneries.

c) Entretien.

Les frais d'entretien permanent et de maintien en parfait état de propreté incomberont à la copropriété dès la réalisation du parc.

ART.10.- Zone de recul.accessible au public.

Ces zones sont strictement *non aedificandi*, sauf en sous-sol suivant la limite extrême des sous-sols indiquée au plan de destination n° 2375. Elles devront être rendues accessibles au public, et pourront servir d'entrées aux immeubles. Elles seront décorées à l'aide de plantations et de matériaux et mobilier urbains de qualité. Aucun parking en surface ne pourra y être établi.

a) Aménagement et plantations.

Les quatre arbres, chaussée de Waterloo doivent être préservés.

Les plantations devront comporter une surface nette au moins égale à 50 % de la surface de la zone de recul,elles comprendront des surfaces gazonnées, des arbres ou des arbustes et/ ou une décoration florale.

Dans la zone de recul, chaussée de Waterloo, un accès pouvant accueillir des véhicules lourds des services des pompiers et de déménagement devra être aménagé. Il sera réalisé sur des fondations capables de supporter une charge de 15 tonnes par essieu.

Ces zones devront être garnies de mobilier urbain: bancs et poubelles, et équipées d'un éclairage, dont les heures de fonctionnement seront identiques à celles de l'éclairage public.

La trace des anciens murs de clôture le long de la chaussée de Waterloo et de la rue Africaine, pourra être maintenue par la conservation des pilastres de manière à délimiter les zones de recul.

b) Entretien.

Les zones de recul devront être entretenues en permanence, tant en ce qui concerne les plantations que les clôtures.



### ART.11.- Zone minimum de jardin accessible au public.

Une zone de jardin accessible au public sera aménagée le long de la limite entre le lot A et le lot B de l'îlot 167, afin d'établir une aire de repos.

La zone de jardin accessible au public doit être au minimum celle représentée au plan de destination n° 2375.

Elle sera aménagée par le secteur privé et entretenue par l'administration communale suivant accord à régler par voie de convention entre les propriétaires et la Commune d'Ixelles. Elle est strictement réservée aux piétons à l'exclusion de toute autre circulation cycliste ou motorisée, à l'exception des véhicules de secours et d'entretien.

L'aire de repos aura une surface minimum de 330 m<sup>2</sup>. Sa limite, telle que dessinée au plan de destination n° 2375, est indicative et sera fixée définitivement en accord avec la Commune de même que les aires d'accès qui seront réalisées au moyen de dalles et auront une largeur minimum de 3,50 m.

Les arbres existant dans cette zone et repris au plan de destination n° 2375 devront être préservés.

Cette zone sera équipée de mobilier urbain: bancs et poubelles.

La clôture faisant la limite entre le lot A et le lot B de l'îlot 167 devra être matérialisée par un mur en maçonnerie.

L'aménagement de cette zone devra faire l'objet d'un accord avec la commune sur base d'un plan détaillé.

Cette aire de repos est accessible depuis les rues Africaine et du Tabellion par deux zones de passage accessibles au public éventuellement prévues en partie sous les bâtiments.

Les murs latéraux et les plafonds du passage couvert éventuel seront aménagés de manière à le rendre engageant.

La largeur du passage sera de minimum 3.50 m et la hauteur libre sous une voûte éventuelle sera de minimum 2.80 m. La limite de cette zone indiquée au plan de destination n° 2375 est une limite extrême dans laquelle doit s'inscrire le passage.

L'exploitation de cette zone, y compris l'éclairage et les heures de fermeture notamment, sera déterminée suivant accord à régler par voie de convention entre les propriétaires et la Commune d'Ixelles.

### ART.12.- Parkings et sous-sols.

Les parkings seront souterrains dans les limites de la zone de sous-sol prévue au plan de destination n° 2375.

Le nombre d'emplacements de voitures devra répondre aux prescriptions de la circulaire ministérielle du 17-6-1970 concernant les parkings.

Il faudra en outre:

- concevoir les parkings de manière à établir sur la plate forme de couverture une couche de terre arable aménagée en jardin et convenablement drainée, d'au moins 0.60 m d'épaisseur; à l'exception des terrasses dallées faisant partie de la zone des cours et jardins;
- assurer l'entretien de ce jardin;
- assurer la ventilation du garage par les bâtiments principaux de manière à éviter les rejets de gaz au niveau des cours et jardins.

- que les rampes d'accès vers les garages en sous-sols aient une pente de 4 % maximum sur les cinq premiers mètres à compter au droit de l'alignement.
- qu'il y ait maximum 2 accès (entrées et/ ou sorties) rue Africaine;
- qu'il y ait maximum 3 accès (entrées et/ou sorties) rue du Tabellion;

### III STIPULATIONS DIVERSES.

#### Art. 13. - Enseignes - Publicité.

Les prescriptions qui suivent sont basées sur les définitions ci-après:

enseigne: panneau, caisson, lettre exprimant la profession, l'activité d'une personne, d'un groupe de personnes ou d'une société, établis dans un bâtiment sur lequel sera fixée l'enseigne.

publicité: tout texte, quel qu'en soit le mode de réalisation, qui vise à faire la réclame d'un produit ou d'une firme non établie dans le bâtiment sur lequel ce texte sera placé.

Là où les commerces sont autorisés, les enseignes devront être situées en dessous du plan limitant le rez-de-chaussée du premier étage et posées parallèlement à la façade. Il ne sera admis toutefois qu'une seule enseigne par magasin. En outre, les dispositions communales concernant les enseignes sont d'application.

Dans le cas de siège de société, locaux affectés d'une façon générale à des bureaux, à des professions libérales, des plaques professionnelles posées à plat sur les façades, au rez-de-chaussée, à côté de la porte d'entrée, sur celle-ci, ou sur la clôture de la zone de recul seront également autorisées à condition que leur superficie individuelle n'excède pas 0.10 m<sup>2</sup>.

En dehors des cas précités, aucune enseigne ne sera admise sur les façades, derrière les vitrages ou sur les faîtes des bâtiments.

Toute publicité, quelle que soit sa nature, sera interdite dans les limites du présent plan d'aménagement, même là où les enseignes sont autorisées.

Aucun panneau publicitaire destiné à l'apposition d'affiches ne sera admis, tant sur les façades que sur les faîtes des bâtiments.

#### Art. 14. - Antennes de T.S.F., de télévision, de télécommunication.

Sauf en cas d'impossibilité majeure, tous les immeubles seront obligatoirement raccordés au réseau de la société intercommunale qui assure la télédistribution sur le territoire d'Ixelles.

Tout placement d'antennes de T.S.F., de télévision ou de télécommunication devra faire l'objet d'une demande particulière à adresser au Collège des Bourgmestre et Echevins.

L'administration communale se réserve le droit de refuser l'autorisation d'établir toute antenne susceptible de nuire à l'aspect des bâtiments.

Art. 15. - Combustibles.

La production des calories nécessaires aux équipements de chauffage et éventuellement de conditionnement d'air devra s'opérer à partir d'un combustible le plus propre possible tel que le gaz naturel ou l'énergie électrique.

Art. 16. - Trottoirs des voiries périphériques de l'îlot.

Les constructeurs seront tenus d'établir devant les nouvelles constructions, dès achèvement de celles-ci, un trottoir en matériaux neufs et réglementaires en dalles de béton de 0.30 m x 0.30 m x 0.06 m posé sur fondation en béton de briquillons et de placer des bordures de trottoir et de terre-plein conformément aux dispositions du règlement communal sur les trottoirs.

Art. 17. - Illuminations.

Dans le but de garantir la vie nocturne du quartier, les parties d'immeubles affectées aux commerces resteront éclairées jusqu'à une heure avancée de la soirée. Les halls d'entrée seront éclairés toute la nuit jusqu'au levé du jour.

Art. 18. - Chargement, déchargement, manutention de marchandises.

Les véhicules devront stationner un temps minimum et ne seront jamais abandonnés de manière à pouvoir libérer rapidement le chemin de desserte pour permettre l'accès des services de secours en cas de sinistre. Les heures d'accessibilité seront fixées de commun accord avec la commune.

Art. 19. - Pompes distributrices de carburant.

Aucune pompe distributrice de carburant ne pourra être établie dans les limites du plan de destination n° 2375.