

Plan particulier d'aménagement du Quartier de l'avenue Brugmann,
relatif aux îlots 237, 238 et 239.

REGLEMENT DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

=====

I. DISPOSITIONS GENERALES.

ART.1.- Zoning.

Les îlots numéros 237, 238 et 239 du Quartier de l'avenue Brugmann
faisant l'objet du présent plan particulier, sont divisés en quatre zones
d'affectation, reprises ci-après:

- 1.- La zone réservée aux constructions fermées,
- 2.- la zone des arrière-bâtiments à destination de garages,
- 3.- la zone des cours et jardins,
- 4.- la zone de recul.

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 de la Commune, en vigueur au moment où la demande en autorisation de bâtir est introduite.
- c) Tout travail de construction, reconstruction, transformation, démolition, terrassement, abattage d'arbres devra faire l'objet d'une autorisation communale 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) Il est interdit d'établir toute construction privée, là où la voirie n'est pas encore aménagée.
- e) Les lots et parcelles renseignés au présent plan ne pourront être subdivisés que si les nouvelles parcelles répondent aux conditions minima ci-après:
 1. largeur de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur maximum de construction fixée à cet endroit,
 2. limites mitoyennes perpendiculaires à l'alignement,
 3. limite arrière formant des angles supérieurs à 75° par rapport aux mitoyens,
 4. dégagement arrière, ou distance entre la limite arrière extrême des bâtiments à rue et limite de fond, au moins égal à la moitié de la hauteur maximum fixée à cet endroit,
 5. les parcelles d'angle devront avoir une superficie minimum de 3 ares, zone de recul non comprise.
- f) Toute modification à un lotissement existant devra faire l'objet d'une demande écrite accompagnée d'un plan à introduire auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, qui statuera.

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 sur l'alignement: limite avant obligatoire de construction des bâtiments à rue, là où il n'existe aucune zone de recul, c'est-à-dire là où le front de bâtisse se superpose à l'alignement.
4. Limites extrêmes arrière et latérales des bâtiments principaux et de leurs annexes:
Ces limites sont celles de l'implantation maximum qui sera permise pour les bâtiments principaux et leurs annexes éventuelles.

II. PRESCRIPTIONS RELATIVES A CHAQUE ZONE.

ART.4.- Zone de construction fermée.

a) Affectation des bâtiments.

Cette zone sera réservée uniquement aux bâtiments à usage d'habitation. Dans cette zone, seuls sont admis les bâtiments d'habitation à l'exclusion de tout atelier ou industrie, de tout dépôt commercial. Des commerces de détail occupant le rez-de-chaussée pourront être autorisés, aux emplacements ci-après:

1. avenue Brugmann ²⁷⁷ à 237 et ²⁰⁴ à 226A,
2. aux bâtiments d'angle.

D'une façon générale, aucun commerce de détail ne pourra être établi au rez-de-chaussée des immeubles dont le front de bâtisse est en recul sur l'alignement.

Les commerces établis au moment du décret du présent plan particulier, en des endroits non repris dans l'énumération qui précède, continueront à être tolérés; ils ne pourront toutefois faire l'objet d'extensions de volume ou d'utilisation de la zone de recul éventuelle à des fins commerciales. En cas de transformation importante ou de reconstruction d'immeubles où des commerces ne sont que tolérés, la suppression de ceux-ci sera exigée à l'occasion de ces travaux.

b) Gabarits d'implantation.

Les gabarits d'implantation sont indiqués avec leurs limites maxima au plan de destination n° 1847 et au plan des gabarits de hauteur n° 1850.

Lorsque dans ces limites, on désire réaliser un immeuble avec zone de recul latérale, cette solution ne pourra être admise que si les conditions ci-après sont remplies:

- a) avoir une zone de recul en façade principale,
- b) maintenir entre la façade en recul et le mitoyen, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximum admise à cet endroit,
- c) avoir la possibilité de réaliser pour la parcelle voisine le même dégagement minimum vis-à-vis du mitoyen commun soit lors de la construction d'un immeuble, soit par rapport à l'immeuble existant.

c) Gabarits de hauteur.

Les hauteurs des immeubles mesurées au milieu de la largeur de la façade et entre le trottoir et le dessus du couronnement des façades, seront celles correspondant aux nombres d'étages renseignés au plan de destination et aux hauteurs réglementaires entre planchers et plafonds.

En principe, les gabarits de hauteur comportent une hauteur minimum et une hauteur maximum à mesurer comme indiqué ci-avant, sauf pour quelques

./..

constructions d'angle et celles y attenantes, renseignées au plan de destination n° 1847 et qui font l'objet d'un gabarit fixe.

Les hauteurs de façade à respecter, qui correspondent aux nombres d'étages sur rez-de-chaussée indiqués au plan de destination n° 1847 et au plan des gabarits de hauteur n° 1850 sont les suivantes:

- rez-de-chaussée + 3 étages h = 13m.
- rez-de-chaussée + 4 étages h = 16m.
- rez-de-chaussée + 5 étages h = 19m.

Lorsque les immeubles sont construits en recul sur l'alignement, un supplément de hauteur de 0,25m sera octroyé en vue de tenir compte de la rampe de la zone de recul entre trottoir et front de bâtisse.

d) Dans tous les cas où l'on désirerait adopter une implantation différente de celle reprise au plan de destination n° 1847, il y aura lieu de respecter un rapport surface brute de plancher, surface d'ilot urbanisé inférieur ou tout au plus égal à :

- 1,25 pour l'ilot 237
- 1,00 pour l'ilot 238
- 1,00 pour l'ilot 239.

e) Matériaux de façade.

Les façades principale, latérales d'un même immeuble, visibles de la voie publique seront érigées dans les mêmes matériaux de façade. Il en sera de même des parties de pignon en surélévation sur les toitures voisines, des souches de cheminées, des cabines d'ascenseurs, des murets, etc... visibles de la voie publique.

Pour toute construction, il sera fait usage de matériaux durs naturels ou artificiels, à faire agréer par l'Administration communale. Les matériaux de façade auront, en outre, une couleur comprise entre celle de la pierre blanche et le rouge rosé Paepensteen; les briques lisses de teinte jaune vif seront exclues des limites de teintes précitées.

La pierre de taille bleue, naturelle devra être utilisée pour les soubassements, les seuils des portes d'entrée; les pierres bleues ou blanches naturelles ou artificielles devront être prévues pour les seuils de fenêtres, cordons, couronnements des façades, couvertures de souches de cheminées ou d'aéras visibles de la voie publique.

Dans le cas où conformément aux dispositions qui précèdent, un rez-de-chaussée comportera un commerce de détail nécessitant une façade d'expression commerciale, la composition architecturale de la façade de ce rez-de-chaussée devra être en harmonie avec celle de la façade des étages; l'emploi de matériaux tels que marmorite, enduits divers ou similis est formellement proscrit.

f) Combles.

Les bâtiments à trois étages ou plus sur rez-de-chaussée seront traités avec toiture plate-forme ou éventuellement avec combles à versants très faiblement inclinés.

Autant que faire se peut les souches de cheminées, corps d'aéras, cabines d'ascenseurs seront groupés pour être le plus possible en retrait des façades principales et des mitoyens.

g) Loggias - Bretèches.

Que les immeubles soient construits à front d'alignements avec zone de recul ou non, les bretèches ne pourront excéder une largeur égale aux 2/3 de la largeur de la façade.

Les loggias ne pourront être établies qu'à partir du niveau du 1er étage et s'arrêteront au niveau inférieur du dernier étage normal.

La saillie maximum qui sera autorisée est de 0,70m, mesure prise par rapport au nu du front de bâtisse.

./..

ART.5.- Zone des arrièrè-bâtiments à destination de garages.

a) Affectation.

Aucun arrièrè-bâtiment ne pourra être établi au-dessus du niveau du sol de manière à maintenir des possibilités de plantation indispensables à la résidence prédominante de ces flots.

De manière à assurer de toute façon un équipement de parking pour voitures également nécessaire à la résidence, des constructions pourront être établies en sous-sol, dans toute l'étendue de la zone des cours et jardins prévue à l'art.6.

Les constructeurs ou reconstruc-teurs auront l'obligation de prévoir un emplacement de parking par logement ne dépassant pas 100 m²; pour les logements dépassant 100 m² il sera exigé un emplacement supplémentaire par fraction de 50m² de surface en plus.

Ces constructions, pour être autorisées, devront répondre aux conditions ci-après:

1. concevoir le garage de manière à établir sur sa plate-forme de couverture une couche de terre arable, convenablement drainée, d'au moins 0,50m d'épaisseur.
2. aménager un jardin sur la totalité de la surface arrièrè et en assurer l'entretien permanent avec des pelouses et de petites plantations.
3. ne pas établir le niveau du jardin à plus de 0,80m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble principal.
4. assurer une ventilation convenable du garage sans que les moyens utilisés puissent nuire à l'aspect du jardin ou causer une gêne aux riverains.
5. ne pas amener une surélévation des murs de clôture en opposition avec les dispositions du Code civil ou la coutume à Ixelles.

L'adoption de cette solution de garage entraînera l'interdiction d'établir dans les bâtiments principaux, des garages individuels prenant accès en façade principale.

ART.6.- Zone des cours et jardins.

a) Aménagement et plantations.

Cette zone est strictement non aedificandi et réservée à l'aménagement de cours et de jardins.

Les surfaces de cours et de chemins de desserte dallés des jardins ne pourront dépasser ensemble une superficie maximum égale à 1/5 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 4m. Dans les parcelles dépassant 25m de profondeur, toutes les essences de plus de 4m de hauteur seront permises; les hauts arbres devront être plantés à plus de 10m de distance de toute habitation.

b) Clôtures.

Les murs de clôtures mitoyennes en maçonnerie, entre les différentes parcelles du plan particulier, seront établis conformément aux dispositions du Code Civil en vigueur et à la hauteur d'usage à Ixelles.

Dans le cas où des clôtures à claire-voie seraient réalisées, celles-ci ne pourront dépasser la hauteur maximum de 1,50m et devront être constituées par des haies vives plantées de part et d'autre d'une clôture formée d'une rangée de plaques de 0,05m d'épaisseur, dépassant le sol de 0,30 à 0,40m et d'un treillis métallique de 1m de hauteur maximum; les poteaux en béton auront une hauteur maximum de 1,50m au-dessus du sol.

ART.7.- Zone de recul ou de non aedificandi en façade principale ou latérale des immeubles privés.

a) Aménagement et plantations

Cette zone est uniquement destinée à l'aménagement des accès aux entrées des immeubles et à une décoration à l'aide de plantations. Toute construction y est interdite, ainsi que toute publicité ou enseigne d'ordre quelconque.

Les plantations devront comporter une surface nette au moins égale à 50% de la surface de la zone de recul et ce à un niveau égal ou supérieur à celui du trottoir.

Les plantations comprendront des surfaces gazonnées, des arbustes ou une décoration florale; les arbres d'une essence supérieure à 2m seront interdits.

Les entrées particulières devront obligatoirement être établies à un niveau au moins égal à celui du trottoir mesuré à l'alignement.

Dans le cas où l'on désire réaliser des garages en sous-sol, le seuil de ceux-ci ne pourra se trouver à plus de:

0,70m de profondeur, en dessous du niveau du trottoir, mesuré à l'alignement au droit de l'axe de chaque entrée de garage.

b) Clôtures.

Pour les zones de recul, les alignements seront matérialisés par une clôture de 0,70m de hauteur moyenne hors tout, composée d'un soubassement en matériaux durs tels que pierre de taille naturelle de 0,15 à 0,45m de hauteur surmontée d'une ferronnerie.

Des piliers en matériaux identiques sont à prévoir à l'emplacement des portillons d'entrée de ces clôtures.

Une haie vive de ligustrum sera plantée derrière ces clôtures et taillée de manière à avoir 0,50m de hauteur et 0,20m d'épaisseur.

Les limites séparatives des parcelles, dans la partie de la zone de recul comprise entre l'alignement et le front de bâtisse seront réalisées à l'aide de murets rappelant ceux prescrits pour la clôture en alignement.

c) Entretien.

Les zones de recul devront être entretenues en parfait état, tant au point de vue des clôtures que des plantations.

III. STIPULATIONS DIVERSES.

ART.8.- Publicité - Enseignes.

Toute publicité sur les façades et pignons, sous n'importe quelle forme, sera interdite; seuls les commerces de détails qui s'établiront, éventuellement, ou qui existent, aux emplacements où ils sont permis, pourront placer une seule enseigne par magasin. Celle-ci sera posée à plat sur la façade et devra être conçue de manière à présenter un aspect esthétique en harmonie avec la façade. Ces enseignes devront, en outre, être placées en dessous du plan limitant le rez-de-chaussée et le 1er étage.

Là où les commerces et l'artisanat sont strictement interdits, il sera défendu d'établir des enseignes ou panneaux lumineux à l'intérieur des immeubles, derrière les baies de fenêtres.

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'exécède pas 0,10m².

./..

ART.9.- Antennes de T.S.F. ou de Télévision.

Tout placement d'antenne de T.S.F. ou de télévision 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 de T.S.F. ou de T.V. susceptible de nuire à l'aspect des bâtiments.

Une seule antenne pourra être autorisée par bâtiment.

Conformément aux dispositions du règlement général de bâtisse concernant les saillies mobiles, toute autorisation ne sera donnée qu'à titre précaire et le Collège se réserve le droit d'exiger la suppression de toute antenne qui n'aurait pas fait l'objet d'une autorisation ou qui aurait subi une modification nuisible au point de vue aspect de la voie publique.

Dans tous les cas, il ne sera autorisé aucune antenne placée sur le versant à rue des bâtiments ayant un comble à plusieurs versants et dans l'hypothèse d'une toiture plate-forme, les antennes devront de toute façon être placées le plus près possible des façades postérieures.

ART.10.- Trottoirs.

Dans les artères où les bordures de trottoirs et de terre-pleins sont déjà posées, un trottoir en matériaux neufs et réglementaires en dalles de béton de 0,30 x 0,30 x 0,06m sur fondation en béton de briquillons sera établi devant les constructions nouvelles, dès achèvement de celles-ci et ce, par les soins des propriétaires ou constructeurs.

Dans le cas où les bordures n'ont pas été placées par les soins de la Commune, les propriétaires ou constructeurs seront, en outre, tenus d'établir les bordures du trottoir et du terre-plein éventuel conformément aux dispositions du règlement communal sur les trottoirs.

ART.11.- Pompes distributrices de carburant.

Aucune pompe distributrice de carburant ne pourra être établie dans les limites du présent plan particulier d'aménagement. Celles qui existent au moment du décret du présent plan particulier continueront à être tolérées.

ART.12.- Plantations publiques.

Ces plantations seront aménagées par les soins de l'Administration communale, conformément aux dispositions figurées au plan de destination.

Les terre-pleins des avenues qui en comportent seront plantés d'arbres.

=====