

ILOT 25

Plan Particulier d'Aménagement de l'Ilot 25

I. Règlement des prescriptions urbanistiques

Article 1 - Zonage

L'îlot 25, bordé par les rues du Capitaine Crespel, des Drapiers, de Stassart, faisant l'objet du présent plan particulier, est divisé en six zones d'affectation reprises ci-après :

Zones d'affectation

- 1° Zone de logements
- 2° Zone de commerces divers et activités annexes
- 3° Zone administrative
- 4° Zone mixte
- 5° Zone de construction sur rez-de-chaussée
- 6° Zone de cours et jardins

Article 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 des règlements de bâtisse et d'hygiène en vigueur au moment où la demande en autorisation de bâtir est introduite et à celles du plan de secteur ou de tout autre plan d'aménagement d'un niveau supérieur au plan particulier d'aménagement et qui serait en vigueur;
- c) Tout travail de construction, reconstruction, transformation, démolition, terrassements, 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) Les réglementations et normes concernant la prévention et la lutte contre les incendies, la protection de l'environnement en vigueur au moment des demandes en permis de bâtir, seront d'application;

Article 3 - Gabarit d'implantation

1. **Alignement** : il est constitué par la limite périphérique de l'îlot par rapport au domaine public affecté à la voirie.
2. **Front de bâtisse.**
Le front de bâtisse est obligatoire sur l'alignement. Sauf dans la zone rue Capitaine Crespel comprise entre les n°28 à 40 où le front de bâtisse peut être compris entre l'alignement et la limite arrière de front de bâtisse.
3. **Limites extrêmes 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.
4. **Limite de construction sur rez-de-chaussée** : cette ligne indique la limite extrême obligatoire des constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée.
5. **Limite arrière de front de bâtisse autorisé** : le front de bâtisse peut se situer entre l'alignement à rue et cette ligne. Le raccord aux front de bâtisse des immeubles contigus se fera dans le prolongement de ceux-ci. La zone de recul n'est pas obligatoire.

Article 4 - Caractéristiques d'ensemble

- a) Rapport "plancher-sol" brut maximum admissible calculé dans les limites concrétisées par les axes des voiries existantes entourant l'îlot 25 est de : P/S brut = 1,98.
- b) Rapport "plancher-sol" net maximum admissible calculé sur les alignements actuels de l'îlot 25 est de : P/S net = 2,49.
- c) La surface brute maximum de plancher de 29.200 m² autorisable en vertu des dispositions du plan de destination n°2384 ainsi que des présentes prescriptions se répartit comme suit :
 - surface brute minimum de plancher résidentielle : 11.600 m²
 - surface brute maximum de plancher à affectation de bureaux : 13.700 m²
 - surface brute maximum de plancher à affectation de commerces : 2.100 m²
 - surface brute maximum de plancher à affectations diverses (écoles, centre de conférences, etc.) : 1.800 m².
- d) Surface nette de cours et jardins : 3.530 m²
- e) Surface bâtie au sol : 8.182 m².

II. Prescriptions relatives à chaque zone**Article 5 - Zone de logements**

- a) Affectation des bâtiments

Seuls sont admis dans cette zone des bâtiments à usage résidentiel à l'exclusion de tout atelier, industrie, dépôt commercial ou bureaux. Toutefois, des commerces de détail ou l'activité Horeca (hôtel-restaurant-café) peuvent être prévus au rez-de-chaussée aux zones spécifiées au plan 2384. Les commerces et Horeca établis au moment de l'arrêt de l'Exécutif de la Région Bruxelloise du présent plan particulier d'aménagement aux endroits non repris au plan 2384 continueront à être tolérés, mais ils ne pourront faire l'objet d'une extension de volume. En cas de transformation importante ou de reconstruction de l'immeuble ou de cessation de l'exploitant actuel, la suppression du commerce ou du Horeca sera exigée. Des surfaces d'équipement public (garderie, troisième âge, jeunesse) peuvent être envisagées dans cette zone.

Article 6 - Zone de commerces divers et activités annexes

- a) Affectations possibles : commerces, artisanat, logements.
Commerces et artisanat uniquement au rez-de-chaussée.

Article 7 - Zone administrative

- a) Cette zone est affectée aux bureaux. Elle peut aussi être affectée aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces et aux ateliers pour autant qu'ils soient compatibles avec l'affectation principale.
La zone reprise au plan de destination 2384 représente une enveloppe maximale et ne peut être utilisée qu'à 90 % de l'implantation au sol figurée au plan.
La limite arrière extrême des bâtiments principaux et de leurs annexes de cette zone indiquée au plan 2384, n'est admise que dans le cas du regroupement des parcelles avec celles du centre de l'îlot; dans le cas contraire la limite extrême doit respecter les dispositions du règlement général de la bâtisse.

Article 8 - Zone mixte

- a) Cette zone est affectée :
- aux logements;
 - aux commerces et aux ateliers. Elle peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux bureaux dont la superficie de planchers ne dépasse pas, par immeuble, 200 m²; cette superficie est portée respectivement à 300 m² pour les bureaux qui sont l'accessoire des commerces ou des ateliers établis dans la zone et à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs et sociaux.
- Les bureaux existants au moment de l'arrêt de l'exécutif de la Région Bruxelloise du présent PPA sont tolérés.

Article 9 - Prescriptions urbanistiques

Les prescriptions pour toutes les zones ci-dessus, (zones de logement, de commerce, administratives, mixtes) sont les suivantes :

- a) **Gabarits d'implantation** : les gabarits d'implantation sont indiqués avec leurs limites maximales au plan de destination n°2384.

- b) **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 au nombre d'étages renseignés au plan de destination et aux hauteurs réglementaires entre planchers et plafonds.

Les hauteurs maximales de façade à respecter, qui correspondent au nombre d'étages sur rez-de-chaussée indiqués au plan de destination n°2384 sont les suivantes :

- rez-de-chaussée +1 étage	h = 7,30 m
- rez-de-chaussée +2 étages	h = 10,60 m
- rez-de-chaussée +3 étages	h = 14,00 m
- rez-de-chaussée +4 étages	h = 17,30 m
- rez-de-chaussée +5 étages	h = 20,60 m
- rez-de-chaussée +6 étages	h = 23,90 m
- rez-de-chaussée +7 étages	h = 27,20 m

Les hauteurs indiquées au tableau sont calculées pour des rez-de-chaussée de 4 m de hauteur entre planchers et de 3m30 pour les étages.

- c) **Etages techniques** : Les étages techniques sont soit en recul sur les façades dans le cas de toitures plate-forme, conformément aux dispositions des circulaires ministérielles 41 et 41bis des 5 août 1965 et 6 mars 1967, soit dans le volume de la toiture pour des toitures à versants.

La surface brute de plancher de l'étage technique est comprise dans la surface totale brute de plancher définie à l'article 4.c. La hauteur minimale libre entre plancher et plafond sera de 2,60 m.

- d) **Matériaux de façade** : Les façades principale, latérales et arrière d'un même immeuble non visées par les prescriptions de l'article 12 ci-après, visibles de la voie publique tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de l'îlot 25 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 murets, visibles de ces mêmes endroits. Il en sera de même des façades de l'étage technique éventuel et des cabanons d'ascenseur.

Les façades arrière des immeubles seront traitées de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes. Pour toute construction, il sera fait usage de matériaux durs, naturels ou artificiels, à faire agréer par l'Administration Communale.

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.

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, crépis divers ou similis est formellement proscrit.

e) **Combles :**

Les combles seront réalisés soit à double versant avec une pente comprise entre 30° et 50° soit en toiture mansardée dont les pentes du brisis seront comprises entre 70° et 80°. Autant que faire se peut les souches des cheminées, corps d'aéras, cabanons d'ascenseur seront groupés pour être le plus possible en retrait des façades principales et des mitoyens.

Dans tous les cas ces cabanons d'ascenseurs seront inclus intégralement dans le volume de l'étage technique ou de la toiture.

Des lucarnes de dimensions réduites pourront être autorisées à condition de répondre aux prescriptions ci-après :

1. Ne pas dépasser en projection sur le versant, une surface égale au sixième de la surface totale du versant,
2. Ne pas dépasser en largeur les 2/3 de la largeur totale de façade, avec un minimum de 1 m de distance par rapport aux deux mitoyens,
3. Avoir leur plan d'éclairement en retrait d'au moins 1 m sur l'alignement des façades,
4. Etre placées symétriquement par rapport à l'axe de la façade ou concorder avec les ouvertures des baies des façades correspondantes,
5. 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 naturelles ou artificielles et éventuellement au bois.

f) **Loggias - Bretèches**

Que les immeubles soient construits à front d'alignement 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 pour les bâtiments comprenant plus de trois étages sur rez-de-chaussée, elles s'arrêtent au niveau inférieur du dernier étage normal.

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

Article 10 - Zone de construction sur simple rez-de-chaussée

- a) Affectation des bâtiments.
Cette zone sera à destination exclusive d'équipements d'intérêt public ou de services tels que centres de formation, centres de conférence, écoles, ... avec circulation piétonne couverte.
- b) Gabarits d'implantation.
Les gabarits d'implantation sont fixés au plan de destination n°2384. La zone d'implantation représente une enveloppe maximale qui ne peut être utilisée qu'à 90 %.
- c) Matériaux de façade.
En vue d'obtenir un bel ensemble architectural, la construction de cette zone devra être traitée à l'aide de matériaux identiques ou en harmonie avec ceux utilisés pour les constructions de la zone administrative.
- d) Toiture.
Les bâtiments devront être conçus avec toiture plate-forme. La hauteur maximale admise est égale à 5 m par rapport au niveau de la rue, avec localement une émergence limitée à une hauteur de 10 m sur maximum 20 % de la surface au sol de la zone. La toiture et les terrasses éventuelles devront être traitées de manière paysagère notamment par des aménagements de plantations.

Article 11 - Zone de cour et jardin

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

- a) **Aménagement et plantations.**
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. Les jardins consisteront essentiellement en plantations. Ceux-ci comprendront des surfaces gazonnées, des arbres, une décoration florale et pourront comporter des lieux de repos et des surfaces de jeux pour enfants.
Les arbres existants, ayant une certaine valeur écologique, seront obligatoirement maintenus. Dans la mesure du possible, de nouveaux arbres seront plantés.
Dans les parcelles peu profondes, les arbres plantés seront d'une essence dont la hauteur ne dépasse pas 4 m.

Dans les parcelles dépassant 25 m de profondeur, toutes les essences de plus de 4 m de hauteur seront permises; les hauts arbres devront être plantés à plus de 10 m de distance de toute habitation.

b) Clôtures.

La hauteur maximum de ces murs de clôtures sera conforme aux dispositions du code civil en vigueur et à la hauteur d'usage à Ixelles.

c) Parkings souterrains.

Les parkings souterrains pourront s'étendre sous la zone de cours et jardins conformément aux dispositions de l'article 13b et dans les limites prévues au plan 2384.

Toutefois cette limite extrême ne pourra être atteinte que si les zones de pleine terre à prévoir notamment à proximité des limites de propriété sont suffisantes pour la plantation de nouvelles hautes tiges.

Article 12 - Façades à conserver

Les façades faisant l'objet de prescriptions particulières sont indiquées au plan de destination au moyen d'un trait repris à la légende. Il y a trois types de façades :

a) Façades à maintenir intégralement :

Ces façades sont à conserver intégralement et à restaurer dans leur état initial. Le rehaussement de corniche ou de toiture est interdit. Il s'agit des façades suivantes :

Rue Capitaine Crespel n° 8 (classe 3 Inventaire St Lukas)
Rue Capitaine Crespel n° 10 (classe 3 Inventaire St Lukas)
Rue Capitaine Crespel n° 42 (classe 4 Inventaire St Lukas)
Rue Capitaine Crespel n° 44 (classe 3 Inventaire St Lukas)
Rue Capitaine Crespel n° 46 (classe 3 Inventaire St Lukas)

b) Conservation maximale de la façade :

Les façades sont à maintenir ou à reconstruire dans leur esprit initial, c'est-à-dire : pierre bleue, façades en stucage et peintes ou pierre de France, boiserie à vernir, ardoises en toiture, balcons en fer forgé, maintien des éléments décoratifs architecturaux, toiture à versant ou mansardée.

Des modifications limitées de baies ou rehaussement de corniche sont autorisées. Il s'agit des façades suivantes :
rue des Drapiers N° 9, 11, 13, 15.

c) Harmonie d'ensemble des façades à maintenir :

L'esprit d'harmonie initial et le rythme de ces façades est à conserver, c'est-à-dire : pierre bleue, façades en stucage et peintes, boiserie à vernir, ardoises naturelles ou artificielles pour la toiture, balcons en fer forgé, maintien des éléments décoratifs architecturaux. La façade arrière

devra être traitée de manière à s'harmoniser avec les constructions du restant de l'îlot.

En cas de remaniement de la façade arrière, conséquence de transformations intérieures, cette façade devra être traitée avec des matériaux s'harmonisant parfaitement avec ceux des façades voisines.

La toiture sera à versants et un toit mansardé pourra être prévu avec lucarnes situées dans le brisis.

Article 13 - Dispositions particulières

a) Normes relatives aux équipements de parking :

Pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans les présentes prescriptions, les normes de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, relatives à l'obligation de créer des places de parcage lors de travaux de construction, sont d'application.

b) Garages-parkings souterrains

Ces constructions seront réalisées sous les bâtiments. Ils pourront également être prévus sous la zone de cours et jardins pour autant qu'ils répondent 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 0,60 m d'épaisseur;
2. Ne pas établir le niveau du jardin à plus de 0,80 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble principal;
3. Assurer une ventilation convenable du garage sans que les moyens utilisés puissent nuire à l'aspect du jardin ou causer une gêne aux riverains. En conséquence, les aéras seront regroupés avec les cheminées de la chaufferie et aboutiront au-dessus du dernier étage des constructions de la zone ouverte.
4. Les murs et fondations se trouveront à une distance suffisante des arbres à conserver afin de garantir leur pérennité en tout temps.
5. Une pente de 4 % maximum doit être maintenue sur les 5 premiers mètres de la rampe d'accès à partir de l'alignement.

c) Enseignes

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 sièges de sociétés, les locaux affectés d'une façon générale à des bureaux, à des professions

libérales, des plaques professionnelles pourront être posées sur les façades, 0,20 m² maximum par plaque.

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

d) Publicité

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 la façade que sur le faite des bâtiments.

Des palissades publicitaires pourront être envisagées temporairement pour la clôture de terrains libérés de leurs anciennes constructions et pour les chantiers moyennant l'autorisation du Collège Echevinal d'Ixelles.

Article 14 - Antennes de TSF, de télévision, de télécommunication.

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 TSF, de télévision ou de télécommunication sera soumis à l'approbation de l'administration.

Article 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 non polluant tel que gaz naturel ou l'énergie électrique.

Article 16 - Trottoirs des voiries périphériques de l'îlot

Les constructeurs seront tenus d'établir un trottoir en matériaux neufs et réglementaires en dalles de béton de 0,30 m x 0,30 m x 0,06 m posées diagonalement sur fondation en béton de briquillons et de placer les bordures de trottoir et de terre-plein conformément aux dispositions du règlement communal sur les trottoirs. L'usage d'autres matériaux est soumis à l'approbation de l'administration communale.

Article 17 - Chargement, déchargement, manutentions de marchandises

L'approvisionnement des magasins devra s'opérer en dehors des heures normales d'activité, soit avant huit heures le matin ou après 18 heures.

Les véhicules devront stationner un temps minimum.

Des mesures de sécurité suffisantes seront prises pour éviter de causer des nuisances aux riverains

Article 18 - Pompes distributrices de carburant

Aucune pompe distributrice de carburant ne pourra être établie à front des voiries de l'îlot. Seules pourront être éventuellement autorisées, celles établies à l'intérieur des constructions et pour autant qu'elles ne puissent être vues de l'extérieur des bâtiments.