

**PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT**

DE L' ILOT 251 (PARTIE NORD) DU
SITE DIT "DE LA GARE D'ETTERBEEK"
A IXELLES

**BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG**

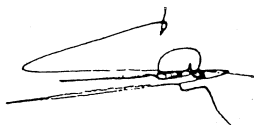
VAN HET BLOK 251 (NOORDELIJK
GEDEELTE) VAN DE SITE GENAAMD
"VAN HET STATION VAN ETTERBEEK"
TE ELSENE

VU ET ADOPTE PROVISOIRESMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL
EN SA SEANCE DU 27.06.1991

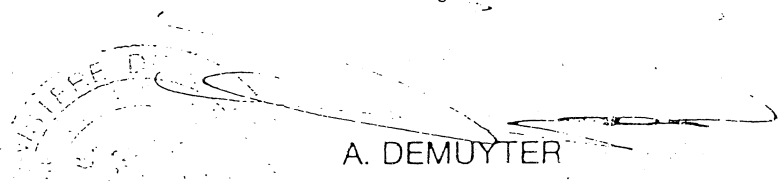
GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE
GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 27.06.1991

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris.

Le Bourgmestre,
De Burgemeester.



M. VAN CAUTER



A. DEMUYTER

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS CERTIFIE QUE LE
PRESENT PLAN A ETE DEPOSE A L'EXAMEN PUBLIC A LA MAISON
COMMUNALE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT
DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET
GEMEENTEHUIS WERD WEERGELEGD

DU 16.08.1991 AU 16.09.1991

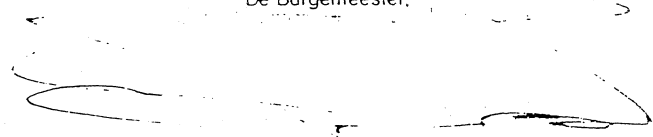
VAN 16.08.1991 TOT 16.09.1991

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris.

Le Bourgmestre,
De Burgemeester.



M. VAN CAUTER



A. DEMUYTER

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN
SA SEANCE DU 31.10.1991

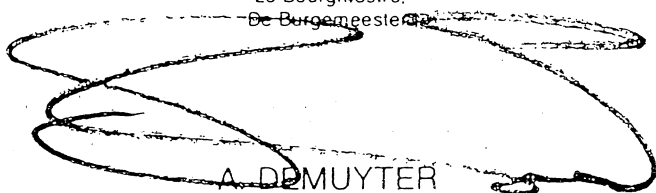
GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD
IN ZITTING VAN 31.10.1991

Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris.

Le Bourgmestre,
De Burgemeester.



M. VAN CAUTER



A. DEMUYTER

APPROUVE PAR ARRETE DE L'EXECUTIF DE LA
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU

GOEDGEKEURD DOOR BESLUIT VAN DE BRUSSELSE
HOOFSTEDELIJKE EXECUTIEVE VAN

**PRESCRIPTIONS ECRITES
GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN**

AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER

Dressé par le soussigné
Opgemaakt door de ondergetekende
Date :
Datum:

Vérifié par le soussigné
Nagezien door de ondergetekende

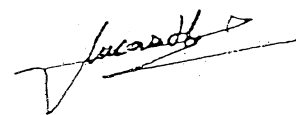
Vu et proposé par le soussigné
Nagezien en voorgesteld door
de ondergetekende



GHAYE J.
DESSINATEUR
TEKENAAR



HAEST R.
CHEF DE SERVICE
DIENSTCHEF



LUCAS PH.
INGENIEUR DIRECTEUR

COMMUNE D'IXELLES

3è Direction

URBANISME, ENVIRONNEMENT

04.07.1991

**PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT D'UNE PARTIE
DE L'ÎLOT N° 251
DU SITE DIT DE LA GARE D'ETTERBEEK A IXELLES**

REGLEMENT DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE : n° 2288

PLAN DE DESTINATION : n° 2289

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Zonage

La partie de l'îlot 251 bordée par le domaine de la S.N.C.B. représenté par la ligne de chemin de fer Bruxelles/Luxembourg, le boulevard Général Jacques, le boulevard de la Plaine, l'avenue A. Fraiteur, faisant l'objet du présent plan particulier, est divisé en 4 zones d'affectation reprises ci-après :

Hormis les zones publiques, le territoire concerné par ce PPA est divisé en 4 zones successives et réparties comme suit à partir des alignements vers les installations de la S.N.C.B.

- A. Une zone de recul A, parallèle aux alignements, continue et d'une largeur minimum de 8 m.
- B. Une zone de recul B, contiguë à la zone A, continue et d'une largeur minimum de 6 m.
- C. Une zone de bâtisse C, comprise entre la zone B et la zone D définie ci-après et variable en largeur.
- D. Une zone de recul D, parallèle à la limite arrière du terrain, continue et d'une largeur de minimum 11 m.

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 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.
- e) Toute subdivision ultérieure de parcelle devra faire l'objet d'une demande spéciale auprès du collège de la Commune d'Ixelles.

Article 3. Gabarits d'implantation

L'alignement est la ligne fictive qui sépare le domaine public du domaine privé.

Il y a 3 sortes d'alignements :

- Alignements à maintenir.
- Alignements à supprimer.
- Alignements à décréter.

Limites extrêmes des bâtiments : ces limites sont celles de l'implantation maximum qui sera permise pour les bâtiments principaux, ces limites correspondent aux limites de gabarits capables.

Limites entre zones d'affectations différentes : ces lignes sont celles qui délimitent les différentes zones prescrites au plan de destination.

Article 4. Caractéristiques d'ensemble

Rapport "plancher-sol" net maximum admissible calculé sur les alignements actuels de l'îlot est de : $P/Si \text{ net} = 1,5$.

P : Surface totale des planchers ou niveaux hors sol des constructions par rapport au niveau du boulevard de la Plaine. Les superficies des planchers sont mesurées sans tenir compte des murs intérieurs; elles sont limitées au nu des murs extérieurs et aux axes des murs mitoyens.

Si : Surface nette du terrain, faisant l'objet du présent PPA, comprise entre les alignements à l'exclusion des voiries publiques.

Le rapport P/Si est calculé pour chaque parcelle.

Le rapport P/Si de 1,5 est considéré sur la totalité de la zone visée par le PPA.

Cependant, dans les limites des gabarits prévus, le P/Si de chaque parcelle ne pourra jamais excéder le P/Si de base, majoré de 20 % dans les limites des gabarits prévus.

Les parcelles sont définies respectivement par les limites extérieures des parcelles concernées (les alignements extrêmes et les limites entre parcelles).

Pour le calcul du P/Si partiel immeuble par immeuble, il doit être tenu compte de la zone affectée à un immeuble construit, ce y compris les voiries privées.

PRESCRIPTIONS RELATIVES A CHAQUE ZONE

Article 5. Zone de recul A

a) Destination de la zone

Cette zone, strictement non aedificandi, sera aménagée au maximum avec des aires verdurées (surfaces gazonnées, parterres fleuris et plantations de qualité à hautes tiges) afin de lui conférer une qualité esthétique en relation avec l'esprit verduré des zones riveraines.

Par rapport au boulevard de la Plaine :

Elle sera composée de piétonniers, de surfaces gazonnées, de parterres fleuris et de plantations de qualité à hautes tiges de manière à assurer une intégration parfaite avec le site universitaire existant de l'autre côté du boulevard de la Plaine.

Des emplacements de parcage pour les visiteurs y seront permis en nombre limité.

Un maximum de 6 raccords de la voirie d'accès aux immeubles à la voirie publique pourront être prévus. Le nombre de ces raccords devra être limité au strict minimum avec un éloignement minimal de 75 mètres par rapport à l'entrée de chaque carrefour formé par les voiries publiques.

La voirie privée comprise dans cette zone sera réalisée aux frais des constructeurs à partir de l'alignement. Elle sera conçue de manière à permettre l'accès aux véhicules de pompiers et de déménagement et devra à cet égard pouvoir supporter une charge de 13 tonnes par essieu.

Par rapport au boulevard Général Jacques et à l'avenue Arnaud Fraiteur :

Un aménagement piétonnier pourra être aménagé en fonction de la destination du bâtiment et afin de valoriser l'implantation de celui-ci.

Article 6. Zone de recul B

Zone de recul essentiellement verdurée qui prolonge la zone de recul A. Toutefois, contrairement à la zone A, la zone B permet la construction en sous-sol, à condition que la couche de terre couvrant ces sous-sols atteigne au moins 60 cm d'épaisseur.

La zone B peut comprendre localement des dessertes et trottoirs permettant l'accès des bâtiments pour les voitures et les piétons.

De plus, afin d'éviter une uniformité dans l'architecture des façades, il pourra être autorisé localement dans cette zone, des éléments de constructions tels que avancées et avant-corps, loggias et bretèches, auvents et saillies diverses.

Ces éléments ne pourront en aucun cas excéder 5/7 de la hauteur de la façade principale, les 2/3 de la largeur du bâtiment, mesuré parallèlement aux alignements et 3 m en profondeur, par rapport aux alignements.

Article 7. Zone de bâtisse C

Zone réservée à des entreprises commerciales, artisanales, et à des entreprises industrielles, notamment des exploitations de pointe non polluantes en collaboration sur le plan scientifique avec les universités toutes proches, et ce dans le but de constituer un pôle d'emplois; des activités administratives complémentaires ou accessoires peuvent y être implantées.

Zones de grand écartement perpendiculaire

Il y a obligation de réserver au minimum 2 zones de grand écartement, caractérisées par l'interdiction de construction hors sol.

Les entrées et sorties des parkings souterrains pour piétons et véhicules y sont toutefois autorisées; néanmoins leur emprise doit être réduite au strict nécessaire.

Ces zones sont perpendiculaires au boulevard de la Plaine et non jointives. La largeur de ces zones d'écartement sera au minimum de 40 m.

Dans l'aménagement de cette zone, l'accent sera mis sur les qualités esthétiques et le traitement paysager (qualité des matériaux, plantations, ...).

Gabarit

Définition

Ces gabarits sont définis parcelle par parcelle; la cote 0,00 du rez, pour chaque parcelle, se situera entre les niveaux des intersections de l'alignement et des limites de la parcelle concernée.

Limites de gabarits enveloppes

La hauteur des bâtiments à leur couronnement devra être inférieure ou égale aux gabarits suivants :

Rez-de-chaussée + 5 + étage technique. Toutefois, les gabarits pourront atteindre : rez-de-chaussée + 6 + étage technique pour les 2 ensembles situés aux abouts de la zone concernée par le PPA.

La hauteur du rez-de-chaussée de plancher à plancher sera au maximum de 4,50 m.

La hauteur des étages de plancher à plancher sera au maximum de 3,80 m.

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 41 bis 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.

La hauteur minimale libre entre plancher et plafond sera de 2,60 m.

Matériaux de façade

Les façades avant, arrière et latérales des constructions de cette zone sont considérées comme principales et seront érigées dans des matériaux de façade. Il en sera de même des façades de l'étage technique éventuel, des cabanons d'ascenseur ainsi que des toitures.

Il sera fait usage de matériaux de façade durs, naturels ou reconstitués de manière à résister, dans les meilleures conditions, au climat de notre pays et aux pollutions de l'air ambiant.

Les façades ainsi que l'ossature des volumes construits feront l'objet d'une étude de modulation permettant de répondre, avec bonheur, aux affectations envisagées.

La pierre de taille, la brique, les éléments de béton préfabriqués, l'aluminium anodisé pourront être prévus pour les seuils de fenêtres, cordons, etc.

Article 8. Zone de recul D

Sur une largeur de min. 7 m, des plantations en suffisance devront être envisagées de manière à réduire l'impact des masses construites à l'égard des résidents de l'avenue de la Couronne.

Toutefois, il pourra être prévu dans cette zone des voiries privatives de desserte locale nécessaires sur le plan du fonctionnement des bâtiments, de la sécurité incendie ainsi que de la S.N.C.B.

Cependant, la zone de recul D, devra être traitée dans un souci de qualité esthétique du projet vis-à-vis des riverains.

Article 9. Niveaux en sous-sol

Les niveaux en sous-sol sont réservés aux parkings, ateliers, stockages, laboratoires, locaux administratifs ou de détente pour autant que les conditions d'hygiène soient respectées.

Les normes à appliquer pour les emplacements de parking sont celles prescrites par la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, à savoir : un emplacement par tranche de 50 m2 de surface nette de bureaux.

Afin de pouvoir répondre à cette norme, il y aura minimum 2 niveaux en sous-sol.

Le parking se fera en priorité sous les bâtiments, cependant, il pourra être envisagé de construire sous les zones de grand écartement, et ce jusqu'à la limite de la propriété.

Article 10. 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 11. Trottoirs des voiries périphériques de l'îlot

Les constructeurs seront tenus d'établir un trottoir en matériaux neufs et réglementaires de placer les bordures de trottoir et de terre-pleins conformément aux dispositions du règlement communal sur les trottoirs.

Article 12. Publicité

La publicité (enseignes) est autorisée pour autant qu'elle soit en harmonie avec les façades. Elles devront faire l'objet d'une autorisation séparée du permis de bâtir.

Article 13. Antennes

Les antennes feront l'objet d'une demande particulière.

Article 14. Pompes distributrices de carburant

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