

# PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT D'UNE

## PARTIE DE L'ILOT 290.

### REGLEMENT DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.-

#### 1.- DISPOSITIONS GENERALES.

##### ART.1- Zonage.

La partie de l'ilot 290, comprise d'une part entre la chaussée de Boondael et la rue Volta, et d'autre part, entre le cimetière d'Ixelles et les dépendances de l'ancienne Régie d'électricité d'Ixelles, faisant l'objet du présent plan particulier, est divisée en 6 zones d'affectation reprises ci-après :

- 1°. Zone de construction fermées. (art. 5).
- 2°. zone de construction sur rez-de-chaussée ou annexes (art 6).
- 3°. Zone de passage couvert. (art 7).
- 4°. Zone de cours et jardins. (art 8).
- 5°. Zone de jardin collectif. (art. 9).
- 6°. Zone de recul. (art. 10).

##### 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 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/ou 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 en façade, ainsi que tout travail de renouvellement de revêtement de toiture, devra faire l'objet d'une autorisation communale.

d- Les constructions nouvelles prévues au plan de destination du plan particulier d'aménagement, ne pourront être érigées que lorsque les parcelles nécessaires auront été remembrées en tout ou en partie, aucune subdivision ultérieure des parcelles remembrées de la partie de l'îlot 290 ne pourra être admise dans le cadre de ce plan particulier, sauf autorisation explicite de l'autorité communale.

e- 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.

### 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 devra obligatoirement être érigée au droit de cette ligne.

3. Limites extrêmes des bâtiments principaux : ces limites sont celles de l'implantation maximum qui sera permise pour les bâtiments principaux.

4. Limite extrême de construction sur front de bâtisse : cette limite extrême, confondue avec le front de bâtisse, est celle de l'implantation maximum qui sera permise pour la construction de bâtiments sur rez-de-chaussée.

5. Limite extrême des constructions sur rez-de-chaussée : cette ligne indique la limite extrême des constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée.

6. Limite extrême des constructions enterrées : cette limite indique l'implantation maximum qui sera permise pour ces constructions.

### ART 4.-Caractéristiques d'ensemble.

a- Le rapport "plancher-sol" brut maximum admissible calculé dans les limites concrétisées par les axes des voiries et mitoyens entourant la partie de l'îlot 290 est de :

P/S brut : 1,5

b- Le rapport "plancher-sol" net maximum admissible calculé sur les alignements de la partie de l'îlot 290 est de :

P/S net : 1,83

c- La surface brute de plancher autorisable en vertu des dispositions du plan de destination n° 2377 ainsi que des présentes prescriptions, est de 11.608 m<sup>2</sup> :

d- La surface nette de verdure et piétonniers est de 3.783 m<sup>2</sup> (zone de cours et jardins + zone de recul + zone de jardin collectif) représente 57% de la surface du terrain.

## **1. PRESCRIPTIONS RELATIVES A CHAQUE ZONE.**

### ART 5.- Zone de construction fermée.

#### a- Destination de la zone.

Seuls sont admis dans cette zone de résidence, des bâtiments à usage d'habitation à l'exclusion de tout atelier ou industrie, ou commerce.

Des surfaces d'équipement collectif (garderie- salles de réunions pour personnes du 3ème âge ou pour la jeunesse) pourront être envisagées dans cette zone.

Ces surfaces collectives qui seront incorporées dans les surfaces résidentielles, ne pourront dépasser 5% de la surface brute totale de plancher.

#### b- Gabarits d'implantation.

Les gabarits d'implantation sont indiqués avec leurs limites maximales au plan de destination n° 2377.

#### 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 au nombre d'étages renseignés au plan de destination et aux hauteurs réglementaires entre planchers et plafonds.

Les gabarits de hauteur fixés au plan de destination n° 2377 sont renseignés en nombre d'étages sur rez-de-chaussée.

Les hauteurs de façade à respecter, qui correspondent au nombre d'étages sur rez-de-chaussée indiqués au plan de destination n° 2377 sont les suivantes :

- rez-de-chaussée + 1 étage	h= 6,00m
- rez-de-chaussée + 2 étages	h= 10,00m
- rez-de-chaussée + 3 étages	h= 13,00m

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 le trottoir et le front de bâtisse.

Les hauteurs indiquées au tableau sont calculées pour des rez-de-chaussée normaux de 2,80m de hauteur entre plancher et plafond, et de 2,60m aux étages.

#### d- Etages techniques.

Les étages techniques sont incorporés dans le volume de la toiture à versants.

La surface brute de plancher de l'étage technique est reprise dans la surface totale brute de plancher définie à l'article 4.c).

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

#### e- Matériaux de façade.

Toutes les façades 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 et des cabanons d'ascenseurs.

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 matériaux de 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 en béton préfabriqués, l'aluminium anodisé ou laqué pourront être prévus pour les seuils de fenêtres, cordons, couronnement des façades, couverture de souches de cheminées ou d'aéras visibles de la voie publique. Les similis sont formellement proscrits. Les seuils de portes seront réalisés en pierre de taille, de même que les soubassements.

Les versants de toitures, visibles de la rue ou de l'intérieur de l'îlot, seront réalisés à l'aide de zinc laminé, d'ardoises naturelles ou artificielles, de tuiles, dont la teinte devra être agréée par l'Administration Communale.

f- Combles.

Les bâtiments seront conçus avec toiture à versants.

Les souches de cheminées, corps d'aéras, seront groupés pour se trouver le plus possible en retrait des façades principales. Les cabines d'ascenseurs seront incorporées dans le volume normal de la toiture.

g- Loggias- Bretèches.

Les dimensions et notamment les cotes de profondeur qui délimitent les zones de construction fermées qui sont indiquées au plan de destination 2377, matérialisent une zone maximum d'implantation à l'intérieur de laquelle ne sont pas reprises les saillies des loggias et des bretèches. En conséquence, celles-ci pourront avoir une saillie maximum de 0,80m par rapport au nu de la façade à rue ou de la façade arrière. Aucune saillie ne sera admise au rez-de-chaussée. D'autre part, ces loggias et bretèches ne pourront être continues sur toute la longueur des façades : leur longueur cumulée ne pourra excéder les 2/3 de la longueur totale de la façade du bâtiment ou du groupe de bâtiments auquel elles appartiennent.

ART 6.- Zone de construction sur rez-de-chaussée ou annexes.

y compris le bâtiment éventuel au-dessus de l'entrée parking prévue rue Volta.

a- Affectation des bâtiments.

Cette zone comprend les annexes des résidences ainsi que le bâtiment éventuel à construire au-dessus de l'entrée des parkings.

b- Gabarits d'implantation.

Les gabarits d'implantation sont fixés au plan de destination 2377.  
Hauteur hors tout : 3,50m.

c- Matériaux des façades.

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 bâtiments de la zone de construction fermée.(art. 5 e-)

d- Toiture.

Les bâtiments devront être conçus avec toiture plate-forme ou à versants, en harmonie avec les autres toitures de la zone de constructions fermées.

ART 7.- Zone de passage couvert.

Dans cette zone d'une largeur libre minimale de 4,00m, seul est admis le passage des véhicules des services de sécurité et des véhicules de déménagement. Ceux des fournisseurs seront exclus. La vitesse sera réduite et tout stationnement y sera interdit.

Les matériaux à utiliser aussi bien pour la voirie que pour les parois latérales, devront concourir à la beauté de la zone dans laquelle ils débouchent. L'asphalte de couleur naturelle sera exclu. La voirie sera conçue avec une fondation permettant le passage des véhicules de 13 tonnes par essieu. La hauteur minimale de la voûte sera de quatre mètres.

Dans les passages couverts situés rue Volta, pourront être prévus des accès aux halls des immeubles résidentiels. Les murs latéraux et les plafonds des passages couverts, seront aménagés de manière à les rendre engageants.

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

##### a- Aménagement et plantations.

Cette zone est strictement non aedificandi et réservée à l'aménagement de cours et jardins. Les surfaces de cours et de chemins de desserte dallés dans les jardins, ne pourront dépasser ensemble une superficie maximum égale à 20% 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 4,00m.

##### b- Clôtures.

Les clôtures seront réalisées au moyen de haies vives de 1,50m maximum de hauteur, plantées de part et d'autre d'une clôture formée d'une rangée de plaques en béton de 0,05m d'épaisseur dépassant le sol de 0,40m et d'un treillis métallique de 1,00m de hauteur maximum ; les poteaux en béton auront une hauteur maximum de 1,50m, au-dessus du sol.

#### ART 9.- Zone de jardin collectif.

##### a- Généralités.

Cette zone est strictement non aedificandi et est réservée à l'aménagement du jardin collectif, traversé de piétonniers ainsi que par la voirie de desserte des véhicules de déménagement et de sécurité, reliant les deux passages couverts de la rue Volta et longeant les façades des immeubles intérieurs.

Les véhicules des fournisseurs seront exclus.

Aucun parking en surface ne pourra y être toléré. Toutes publicités ou enseignes quelconques y seront interdites. Le sous-sol pourra être affecté au parkage souterrain suivant les dispositions de l'Art. 11.

##### b- Piétonniers et voirie.

Dans la zone de jardin collectif, des accès piétonniers aux immeubles ainsi qu'une voirie, pourront être aménagés. Leur surface sera réduite au maximum et ne pourra excéder 30 % de la zone considérée. La voirie est réalisée de façon à s'harmoniser avec les zones de verdure environnante.

La voirie sera construite, conformément aux exigences techniques communales et devra répondre également, en ce qui concerne les revêtements, l'égouttage et l'éclairage.

Elle sera réalisée conformément à la réglementation en matière d'incendie en vigueur au moment de la délivrance des permis de bâtir, notamment en ce qui concerne la surcharge le dimensionnement et le nombre d'hydrants à pourvoir.

L'assiette en surface de cette voirie intérieure ainsi que les assiettes en surfaces des piétonniers compris dans la zone faisant l'objet de l'article, auront un caractère strictement privé.

Tout stationnement ou parking y sera interdit pour permettre le passage aisé des véhicules de prévention de lutte contre l'incendie et autres véhicules de secours.

##### c- Jardin à destination collective.

Les parties de jardin à destination collective consisteront essentiellement en plantations.

Celles-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 frais d'entretien permanent, de maintien en parfait état de propreté et la décoration permanente des parties collectives, incomberont à la copropriété.

#### ART 10.- Zone de recul.

##### a- Aménagement et plantations.

Cette zone est strictement non œdificandi, est uniquement destinée aux accès des immeubles et à une décoration à l'aide de plantations.

Ces dernières devront comporter une surface nette au moins égale aux 2/3 de la surface de la zone et comprendront des surfaces gazonnées, des arbustes ou une décoration florale : les arbres d'une essence supérieure à 2,00m seront interdits.

L'entrée de la rampe vers le parking souterrain éventuel, pourra y trouver place à l'endroit prévu par le plan de destination n°2377. Sa pente sera inférieure à 4% sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement.

##### b- Entretien.

Les zones de recul devront être entretenues en permanence, par les soins de la copropriété.

#### ART 11.- Disposition particulières.

##### a- Normes relatives aux équipements de parkings.

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 parcages lors des travaux de construction, sont d'application. Les parkings seront réalisés dans les sous-sols des bâtiments ainsi que sous la zone de jardin collectif et sous la zone de cours et jardins.

##### b- Garages-parkings sous jardins.

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 0,60m d'épaisseur.
- 2.- assurer une ventilation convenable du garage sans que les moyens utilisés puissent nuire à l'aspect du jardin ou causer une gêne au riverains.

#### ART 12.- Antennes TSF, télévision, 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 interdit, sauf dérogation à octroyer éventuellement par le Collège d'Ixelles.

#### ART 13.- Publicités.

Aucune publicité quelconque ou enseigne, ne sera autorisée.

#### ART 14.- 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 le gaz naturel ou

l'énergie électrique.

ART 15.- Trottoirs des voiries périphériques de la partie de l'îlot 290.

Les constructeurs seront tenus d'établir un trottoir en matériaux neufs et réglementaires en dalles de béton de 0,30 x 0,30 x 0,06m posées diagonalement sur fondation en béton de briquillons ou de pavés en béton de 0,20 x 0,10 x 0,08 sur sable stabilisé et de placer les bordures de trottoir et de terre-plein conformément aux dispositions du règlement communal sur les trottoirs (ou pavés de béton).

ART 16.- Pompes distributrices de carburant.

Aucune pompe distributrice de carburant ne pourra être établie à front des voiries de la partie de l'îlot 290, ni à l'intérieur de celui-ci.