

**PLAN PARTICULIER  
D'AMENAGEMENT**

**BIJZONDER PLAN  
VAN AANLEG**

DE L'ILOT 30

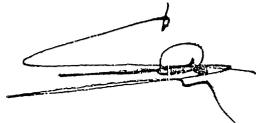
VAN HET BLOK 30

VU ET ADOPTE PROVISOIRESMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
EN SA SEANCE DU 19 / 12 / 1991

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE  
GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 19 / 12 / 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 6 / 01 / 1992 AU 5 / 02 / 1992

VAN 6 / 01 / 1992 TOT 5 / 02 / 1992

Le Secrétaire communal,  
De Gemeentesecretaris,

Le Bourgmestre,  
De Burgemeester,



J. GOOVAERTS



A. DEMUYTER

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN  
SA SEANCE DU 1 / 04 / 1993

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD  
IN ZITTING VAN 1 / 04 / 1993

Le Secrétaire communal,  
De Gemeentesecretaris,

Le Bourgmestre,  
De Burgemeester,



J. GOOVAERTS



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**

Dressé par le soussigné

Opgemaakt door de ondergetekende

Date :

Datum:



GHAYE J.  
DESSINATEUR  
TEKENAAR

**AUTEUR DE PROJET - ONTWERPER**

Vérifié par le soussigné

Nagezien door de ondergetekende



HAEST R.  
CHEF DE SERVICE  
DIENSTCHEF

Vu et proposé par le soussigné

Nagezien en voorgesteld door  
de ondergetekende



LUCAS PH.  
INGENIEUR DIRECTEUR

Gezien om te worden gevoegd bij  
het besluit van de Brusselse  
Hoofdstedelijke Regering

NOS. ....

23/12/1993

Vu pour être annexé à l'arrêté  
du Gouvernement de la Région  
de Bruxelles-Capitale

du ...

23/12/1993

**Voor eensluidend afschrift**

**Certifié conforme**

L'Architecte - Directeur f.f.  
De Architect - De d.d. Directeur



F. GASPAR

Vu - or  
15.06.33  
dl.

## PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

### DE L'ILOT 30

#### Règlement des prescriptions urbanistiques

#### 1. DISPOSITIONS GENERALES

##### Article 1. Généralités

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans :

- de la situation existante n° 2380
- de destination n° 2381
- d'expropriation n° 2382

##### Article 2. Zonage

L'ilot 30 bordé par les rues du Trône, d'Idalie, Godecharle et la chaussée de Wavre, faisant l'objet du présent plan particulier d'aménagement, est divisé en neuf zones d'affectation reprises ci-après :

- 1° Zone d'habitation
- 2° Zone mixte
- 3° Zone de commerces
- 4° Zone d'annexes
- 5° Zone de cours et jardins
- 6° Zone de recul
- 7° Zone de voirie
- 8° Zone à incorporer à la voirie
- 9° Zone de voirie privée

##### Article 3. Lotissement et construction

- 3.1. 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.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. Pour tous les bâtiments dont le gabarit et/ou l'affectation et/ou l'implantation sont contraires aux dispositions du PPA, toute demande en permis de bâtir-rénovation ou démolition/reconstruction- doit être strictement conforme aux prescriptions et dispositions du présent plan d'aménagement et, seuls les travaux d'entretien en bon père de famille sont autorisés dans les gabarits existants.  
La plus-value éventuelle apportée au dit bâtiment par ces travaux ne peut donner lieu à une augmentation de la valeur vénale de ces bâtiments en cas d'expropriation.

- 3.6. 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'Ilot 30 ne pourra être admise dans le cadre de ce plan particulier, sauf autorisation explicite de l'autorité communale.

#### Article 4. Gabarits d'implantation

1. Alignement à maintenir: alignement non modifié.
2. Alignement à décréter: nouvel alignement en cas de modifications apportées à la situation existante.
3. Alignement à supprimer: ancien alignement en cas de changement apporté à la situation existante.
4. Front de bâtisse obligatoire: là où il existe une zone de recul, toute construction sera obligatoirement érigée au droit de cette ligne.
5. Front de bâtisse obligatoire sur alignement à maintenir: limite 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 existant.
6. Front de bâtisse obligatoire sur alignement à décréter: limite obligatoire de construction des bâtiments à rue, lorsque celle-ci se superpose à un nouvel alignement par rapport à la situation existante.
7. Front de bâtisse obligatoire en cas de regroupement: toute construction répondant au prescrit de la règle énumérée à l'article 9.1. sera obligatoirement érigée au droit de cette ligne.
8. Limites extrêmes arrières et latérales des bâtiments principaux: implantation maximale qui sera permise pour les bâtiments principaux.
9. Limites extrêmes arrières et latérales des bâtiments principaux en cas de regroupement: implantation maximale qui sera permise en cas de construction répondant au prescrit de la règle énumérée à l'article 9.1.
10. Limites extrêmes des annexes sur rez-de-chaussée: implantation maximale qui sera permise pour les annexes ne comportant qu'un rez-de-chaussée.
11. Limites des gabarits: dans les zones où la construction est autorisée, cette limite marque la séparation entre les zones de bâtisses à niveaux différents.
12. Limites des zones d'affectation: limites des zones d'affectation homogènes lorsque celles-ci ne sont pas définies par une des autres lignes reprises ci-avant.

#### Article 5. Caractéristiques d'ensemble

Pour déterminer le gabarit futur des constructions, les indications du plan sont explicites et complétées par les spécifications qui suivent:

##### 5.1. Le rapport "Plancher-sol" brut maximum admissible

Calculé dans les limites concrétisées par les axes des voiries existantes entourant l'Ilot 30, le P/S brut = 2,35.

##### 5.2. Le rapport "Plancher-sol" net maximum admissible

Calculé sur les alignements futurs de l'Ilot 30, le P/S net maximum est de 3.01.

##### 5.3. La surface maximale brute de plancher de 46.800 m<sup>2</sup> autorisable en vertu des dispositions du plan de destination n°2381 ainsi que des présentes prescriptions se répartit comme suit :

- quota minimal de logement:	64%
a) dans la zone d'habitation:	52%
b) dans la zone mixte:	12%
- quota maximal de commerces dans les deux zones:	7%
- quota maximal d'activités administratives <b>et/ou d'hôtels:</b>	29%
- proportion de surface bâtie au sol (8.610m <sup>2</sup> ):	55%
- proportion de surface de cours et jardins (6.520 m <sup>2</sup> ):	42%
- proportion de surface des zones de recul (400 m <sup>2</sup> ):	3%

Dans la zone mixte du PPA, dont la surface maximale brute de plancher est de 21.020 m<sup>2</sup>, tout projet devra respecter les quotas d'affectation définis ci-après:

- |   |     |
|---|-----|
| - quota minimal d'affectations résidentielles:                    | 26% |
| - quota maximal de commerces:                                     | 10% |
| - quota maximal d'activités administratives <u>et/ou d'hôtel:</u> | 64% |

## 2. PRESCRIPTIONS RELATIVES A CHAQUE ZONE

### Article 6. Zone d'habitation

#### 6.1. Destination de la zone

Seuls sont admis, dans cette zone, des bâtiments à usage de logements à l'exclusion de tout atelier, industrie, dépôt commercial, bureaux et hôtels.

Les commerces sont autorisés conformément à l'article 8, dans la partie de la zone située entre les numéros 39 et 47 de la rue Godecharle, le long de la chaussée de Wavre ainsi qu'au coin formé par la chaussée de Wavre et la rue Godecharle.

### Article 7. Zone mixte

#### Destination de la zone

Cette zone est affectée partiellement au logement, et partiellement aux activités administratives et/ou à une infrastructure hôtelière. Les commerces sont autorisés dans toute la zone conformément à l'article 8.

### Article 8. Zone de commerce

#### Destination de la zone

Cette zone est affectée au commerce, à l'artisanat, et au logement et de plus, dans la zone mixte, éventuellement aux activités administratives et à une infrastructure hôtelière.

Cette zone ne concerne que le rez-de-chaussée des immeubles. Les commerces et l'artisanat peuvent aussi aménagés au niveau des sous-sols et des mezzanines, s'il ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

### Article 9. Prescriptions urbanistiques

Les prescriptions de toutes les zones ci-dessus (zones d'habitation, zones mixtes et zones de commerces) sont les suivantes :

#### 9.1. Gabarits d'implantation

Les gabarits d'implantation sont indiqués avec leurs limites extrêmes sur le plan de destination n° 2381.

Dans le cas de la rue Godecharle, la profondeur maximale de construction est de 15 mètres et le front de bâtisse est normalement maintenu, sauf pour les bâtiments compris entre les n°s de police 1 à 33 inclus dans les cas de la règle définie ci-après.

Pour la première demande en permis de bâtir conforme au présent plan, en vertu de l'article 3.5. des prescriptions, visant une ou des parcelles comprises entre les numéros de police 19 à 33 inclus, le front de bâtisse à respecter sera fixé de la manière suivante:

- si la largeur sur alignement de la ou des parcelles regroupées est inférieure à 15 mètres, ces bâtisses devront s'ériger sur l'alignement actuel, de même que toute construction future comprise entre ces mêmes numéros de police;
- par contre, si cette largeur sur alignement est supérieur ou égale à 15 mètres, les fronts de bâtisse de ces constructions et de toutes les constructions futures visant une ou des parcelles, comprise entre les n°s de police 1 à 33 inclus, devront respecter le "front de bâtisse obligatoire en cas de regroupement" visé à l'article 4.7.

Pour la première demande en permis de bâtir conforme au présent plan, en vertu de l'article 3.5. des prescriptions, visant une ou des parcelles comprise entre les n°s de polices 1 à 17 inclus, le front de bâtisse à respecter sera fixé de la manière suivante:

- si la largeur sur alignement de la ou des parcelles est inférieure à 15 mètres, ces bâtisses devront s'ériger sur l'alignement actuel de même que toute construction future visant une des parcelles comprises entre les n°s de police 1 à 33 inclus;

- par contre, si cette largeur sur alignement est supérieure ou égale à 15 mètres, les fronts de bâtisse de la construction et de toutes les constructions futures visant une ou des parcelles comprises entre les n°s de police 1 à 17 inclus, devront respecter le "front de bâtisse obligatoire en cas de regroupement" visé à l'article 4.7.

L'application de cette règle donnera lieu à un espace affecté en zone de recul.

En ce qui concerne la chaussée de Wavre, le regroupement éventuel des n° 212 et 214 donnera lieu à une zone latérale de cours et jardins de 3 mètres de large.

## 9.2. Gabarits de hauteur

### Nombre d'étages

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

Le niveau du trottoir dans l'axe de la façade est pris comme niveau de référence pour déterminer la hauteur des façades principales.

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

- rez-de-chaussée + 1 étage	h= 7 m.
- rez-de-chaussée + 2 étages	h= 10 m.
- rez-de-chaussée + 3 étages	h= 13 m.
- rez-de-chaussée + 4 étages	h= 16 m.
- rez-de-chaussée + 5 étages	h= 19 m.
- rez-de-chaussée + 6 étages	h= 22 m.

En ce qui concerne la rue Godecharle, les gabarits sont de trois étages sur rez-de-chaussée si les constructions s'érigent au droit de l'alignement. Ils sont de quatre étages sur les rez-de-chaussée dans le cas de constructions érigées sur "le front de bâtisse obligatoire en cas de regroupement" tel que défini aux articles 4.7. et 9.1. ci-avant.

Dans le cas où deux immeubles mitoyens n'ont pas le même gabarit, tout pignon de plus de un niveau est interdit, la différence de niveaux étant traitées de façon harmonieuse à partir des niveaux plus élevés.

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

### Toitures

Les bâtiments seront recouverts par une toiture à versants dont le gabarit enveloppe est déterminé par des versants de maximum 45° d'inclinaison avec une ligne de faite ne dépassant en aucun cas 4,5 mètres au-dessus des corniches. Dans le cas où la toiture s'élèverait à plus de 4,5 mètres, elle devra être arrasée à cette hauteur et terminée par un toit plat de tonalité autre que noire de préférence.

### Etage technique

L'étage technique doit être incorporé dans la toiture.

Autant que possible, les souches de cheminées, corps d'aéras, cabanons d'ascenseur seront groupés pour être le plus en retrait des façades principales et des mitoyens. Dans tous les cas, les cabanons d'ascenseurs seront inclus intégralement dans le volume de la toiture.

## 9.3. Esthétique des constructions

### Matériaux

Les façades principales, latérales et arrière d'un même immeuble seront érigées dans des matériaux de façade de qualité équivalente. Il en sera de même des parties de pignon en surélévation sur les toitures voisines, des souches de cheminée, des murets. Les façades arrière des immeubles seront traitées de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes.

Pour les façades et les toitures, il est fait usage de matériaux durs, naturels ou reconstitués de qualité de manière à résister, dans les meilleures conditions, au climat de notre pays et aux pollutions de l'air ambiant. Ces matériaux doivent être agréés 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 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 autres que ceux prévus ci-avant est à éviter et sera soumis à l'avis préalable de l'Administration Communale.

### Lucames

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

- ne pas dépasser en projection sur le versant, une surface égale au sixième de la surface totale du versant,
- ne pas dépasser en largeur les 2/3 de la largeur totale de la façade, avec un minimum de 1 mètre de distance par rapport aux deux mitoyens,
- avoir leur plan d'éclairement en retrait d'au moins 1 mètre sur l'alignement des façades,
- être placées symétriquement par rapport à l'axe de la façade ou concorder avec les ouvertures des baies des façades correspondantes,
- les joues seront recouvertes de matériaux en harmonie avec ceux utilisés pour la couverture des combles et on donnera la préférence aux tuiles plates et aux ardoises naturelles ou artificielles.

### Loggias - bretèches - balcons

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

Ils ne pourront être établis qu'à partir du niveau du 1er étage et devront s'arrêter au niveau inférieur du dernier étage normal.

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

## Article 10. Zone d'annexes

Cette zone peut recevoir des constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée de 4 m maximum hors tout mesuré par rapport au pied de la façade du bâtiment principal, dans l'axe de cette façade.

L'implantation et le volume maximum de ces annexes sont renseignés au plan et se font en tenant compte du bon aménagement des lieux et en fonction des constructions voisines.

Les matériaux employés s'harmoniseront avec ceux des bâtiments principaux contigus.

Des sous-sol sont autorisés sous toute la zone d'annexes.

Suivant leur dimension, ces annexes seront soit recouvertes d'une toiture plate ou à très faible pente (maximum 5°) traitée en toiture terrasse plantée, avec des dispositifs d'éclairage zénithaux ponctuels, soit sous forme de véranda ou verrière.

## Article 11 Zone de cours et jardins

### 11.1. 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 20% de la superficie totale de l'espace réservé à cette zone pour chaque parcelle. Les jardins seront essentiellement constitués de plantations.

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, les essences de plus de 4 m de hauteur seront permises. Les plantations de hautes tiges devront se situer à plus de 10 m de distance de toute habitation.

### 11.2. Clôtures

Les murs de clôtures mitoyens seront établis en maçonnerie conformément aux dispositions du Code Civil en vigueur et à la hauteur d'usage à Ixelles.

**Article 12 Zone de recul****12.1. Aménagement et plantations**

Cette zone est strictement non aedificandi, et est 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.

La superficie couverte par les plantations devra être supérieure à 50 % de la surface de la zone de recul.

Les rampes d'accès vers les garages en sous-sol auront une pente de 4 % maximum sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement.

**12.2. Clôtures**

Le traitement des clôtures sera spécifié lors des demandes de permis de bâtir.

**12.3. Entretien**

Les zones de recul devront être entretenues en parfait état en permanence par les propriétaires.

**Article 13 Parking**

Les parkings souterrains devront s'étendre en priorité en-dessous des bâtiments principaux et des annexes.

Exceptionnellement des extensions réduites pourront être autorisées éventuellement dans le sous-sol de la zone de cours et jardins, dans la mesure où elles ne compromettent pas les aménagements de jardins et les plantations à prévoir

Le parking hors sol de véhicules est strictement interdit dans les zones de recul et de cours et jardins.

En ce qui concerne le nombre d'emplacements à prévoir, il est fait référence aux normes de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, relative à l'obligation de créer des places de parcage lors de travaux de construction.

**Article 14 Zone de voirie**

Ces zones sont affectées aux voiries publiques.

**Article 15 Zone à incorporer à la voirie**

Ces zones sont celles qui font actuellement partie du domaine privé et qui seront incorporés à la voirie publique. Elles concernent la rue d'Idalie, la rue du Trône et l'extrémité de la chaussée de Wavre touchée par un reprofilage de la chaussée.

**Article 16 Zone de voirie privée**

Cette zone fait partie du domaine privé et est actuellement utilisée pour une voirie d'accès privative aux immeubles qui la bordent. En cas de réaménagement de cette voirie, elle sera réalisée en harmonie avec les zones environnantes.

**Article 17 Enseignes et publicité**

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, les locaux affectés d'une façon générale à des bureaux, à des professions libérales, des plaques professionnelles pourront être posées sur les façades avec une emprise de 0,20 m<sup>2</sup> 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.

Toute publicité, quelque 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.

**Article 18 Antennes de T.S.F., 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 devra être soumis à l'approbation du Conseil des Bourgmestre et Echevins.

**Article 19 Illuminations**

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

**Article 20 Combustible**

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.

parties exclus de l'arrêté du Gouvernement.

