

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE *BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST*
COMMUNE DE *GEMEENTE*
IXELLES *ELSENE*

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL *BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN*

ILOT N° 24

BOUWBLOK Nr. 24

PRESCRIPTIONS LITTÉRALES *TEKSTVOORSCHRIFTEN*

Adoption provisoire du projet de plan *Voorlopige aanvaarding van het ontwerpplan*
par le Conseil Communal *door de Gemeenteraad*
Par le Conseil *Vanwege de Raad*

Le Secrétaire / *De Secretaris*

date/datum:

Le Bourgmestre / *De Burgemeester*

Approbation du projet de plan par le Gouvernement *Goedkeuring van het ontwerpplan door de Regering*
de la Région de Bruxelles Capitale *van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

date/datum:

Enquête publique *Openbaar onderzoek*

du/van:

au/tot:

Avis de la Commission de Concertation *Advies van de Overlegcommissie*

date/datum:

Adoption définitive du plan par le Conseil Communal *Definitieve aanvaarding v.h. plan door de Gemeenteraad*
Par le Conseil *Vanwege de Raad*

Le Secrétaire / *De Secretaris*

date/datum:

Le Bourgmestre / *De Burgemeester*

Adoption du plan par le Gouvernement *Aanvaarding van het plan door de Regering*
de la Région de Bruxelles Capitale *van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

date/datum:

Auteur de projet / *Ontwerper*

Guido STEGEN, arch., dir.assoc

ARSIS s.p.r.l / *b.v.b.a.*

rue Edm. de Grimberghestraat 47 - Bruxelles 1080 *Brussel*

N° du document / *Nr. van het document*

Version/*Versie* **080912**

Date / *Datum* **12/09/2008**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL DE L'ILOT N°24

PRESCRIPTIONS LITTERALES

TABLE DES MATIERES

0	Généralités.....	2
1.	Zones pour bâtiments.....	2
1.1	Indication de l'affectation autorisable	2
1.1.1	Logements	3
1.1.2	Equipements d'intérêt collectif	3
1.1.3	Professions libérales, médicales et paramédicales.....	3
1.1.4	Bureaux	3
1.1.5	Activités productives.....	4
1.1.6	Commerces et services	4
1.1.7	Etablissements hôteliers	4
1.2	Conditions d'affectation	4
1.2.1	Conditions générales	4
1.2.2	Conditions particulières liées au tableau fonction/couleur.....	4
1.2.3	Conditions particulières non liées au tableau fonction/couleur	6
1.3	Zones pour bâtiments principaux.....	6
1.3.1	Localisation des activités dans les bâtiments principaux	6
1.3.2	Les gabarits des bâtiments principaux	7
1.3.3	Implantation des bâtiments principaux	9
1.3.4	Eléments de façade en saillie ou en recul.....	9
1.4	Zones pour annexes.....	10
1.4.1	Annexes au rez-de-chaussée	10
1.4.2	Terrasses au rez-de-chaussée	10
1.4.3	Annexes au 1 ^{er} étage	11
1.4.4	Terrasses au 1 ^{er} étage	11
1.5	Aspect des bâtiments.....	11
2	Zones non-aedificandi	11
2.1	Domaine public	11
2.2	Zones de cours et jardins privés	11
2.3.	Constructions souterraines dans les zones non-aedificandi	12
3	Clauses concernant le développement durable	12
3.1	Formes	12
3.2	Matériaux.....	13
3.3	Affectations et installations techniques.....	13

0 Généralités

- Les présentes prescriptions littérales accompagnent le plan d'affectation (n°2.4) qui détermine l'espace bâti et non bâti, ainsi que les affectations.
- Les termes utilisés dans les présentes clauses pour les caractéristiques des constructions et de leurs abords, correspondent aux définitions reprises au Règlement régional d'urbanisme (RRU, arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/11/2006, publ. *Moniteur belge* 19/12/2007) –Titre 1, chapitre 1, art. 2. Les définitions utilisées pour déterminer les affectations sont basées sur les définitions du glossaire du Plan régional d'affectation du sol (PRAS, arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001).
- Le plan précise et délimite de manière graphique les affectations dans les bâtiments principaux, les annexes et les zones non-aedificandi.
- Il détermine aussi, via des prescriptions, l'ampleur spatiale de chaque unité fonctionnelle. La notion d'«unité fonctionnelle», ou simplement «unité», existe par son autonomie de fonctionnement. Pour cette raison, une unité fonctionnelle renvoie à une unité spatiale qui dispose d'une liaison directe au domaine public ou à un espace qui est utilisé de la même manière, c'est-à-dire: librement accessible pour tout le monde. En simplifiant, on peut donc dire qu'une unité fonctionnelle correspond souvent à l'ensemble des espaces desservis par une porte d'entrée ou une adresse.
- Les prescriptions déterminent l'ampleur maximale des volumes bâtis. Pour les bâtiments principaux, elles déterminent aussi une ampleur minimale.
- La densité, les volumes bâtis et les affectations ont été définis par rapport à la hiérarchie¹ des espaces publics dans le quartier (boulevard, place, rue, ...). La mise en œuvre du plan doit privilégier la connectivité (les entrées, l'interface) entre les espaces publics et les bâtiments principaux qui les bordent
- Le support du plan est la situation existante. La taille et l'implantation des volumes bâtis sont définies par rapport à cette situation existante ou en mesures absolues.
- Les prescriptions déterminent également certains principes généraux relatifs à l'aspect des ouvrages à réaliser, ainsi que des clauses concernant le développement durable.

1. Zones pour bâtiments

1.1 Indication de l'affectation autorisable

Les couleurs que le PPAS attribue aux espaces renvoient à plusieurs affectations possibles, couplées dans certains cas à des conditions particulières. Les couleurs symbolisent les affectations autorisables dans les espaces concernés, selon une gradation (du rouge au bleu) définie par l'effet multiplicateur de ces affectations, correspondant à la capacité à attirer des visiteurs². Cette capacité ne dépend pas uniquement de la nature des

¹ Cette hiérarchie est basée sur la notion de "centralité" qui est une qualité représentative du pouvoir structurant des espaces sur les activités et le développement urbain.

² Le visiteur (ou non-occupant des espaces) s'oppose aux occupants ou résidents. Ceux-ci sont les personnes qui occupent les espaces pour y exercer leurs activités socio-économiques ou y vivre. Ce ne sont donc pas les visiteurs (clients, patients, etc.) au sens le plus large.

affectations ou activités, mais aussi de la taille de l'unité fonctionnelle dans laquelle l'activité est exercée. Ce sont les conditions particulières, reprises sous 1.2.2, qui modulent l'importance de la taille dans l'effet multiplicateur des espaces.

En cas de doute sur la nature de l'affectation et son admissibilité, les codes couleur doivent être interprétés de la manière suivante:

Rouge: Capacité faible à attirer des visiteurs.

Orange: Capacité moyenne à attirer des visiteurs.

Rose: Capacité forte à attirer des visiteurs, mais dont l'effet reste bien défini dans le temps, principalement la journée.

Bleu:

- Capacité forte à attirer des visiteurs,
- ou qui, de par leur grande taille spatiale, ne concourent pas à la distribution fine de la mixité urbaine et de la fonction résidentielle,
- ou qui, comparé au nombre d'occupants, ne génèrent pas nécessairement une circulation motorisée lourde ou intense, et de ce fait sont compatibles avec un tissu urbain compact.

Une couleur indiquée aux niveaux inférieurs des bâtiments ne doit pas empêcher le passage vers les niveaux supérieurs du même front bâti, ayant une autre couleur, pour autant que l'emprise du passage sur les niveaux inférieurs reste accessoire.

1.1.1 Logements

Ensemble d'espaces d'habitation ou de résidence d'une ou plusieurs personnes, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers.

1.1.2 Equipements d'intérêt collectif

Ensemble d'espaces affectés à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou public, tel que défini dans le PRAS, notamment : les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de cultes, etc.

1.1.3 Professions libérales, médicales et paramédicales

Ensemble d'espaces affectés à l'activité d'une profession libérale, médicale ou paramédicale.

1.1.4 Bureaux

Ensemble d'espaces affectés:

- soit à la gestion ou à l'administration d'une entreprise, d'un service public ou d'un indépendant;

- soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et des biens immatériels.

1.1.5 Activités productives

Ensemble d'espaces affectés aux activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels. Sont assimilées aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration de ces activités, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.

1.1.6 Commerces et services

Ensemble d'espaces accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, matériels et immatériels, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes. Cette catégorie comprend les activités de type horeca, non orientées vers l'hébergement.

1.1.7 Etablissements hôteliers

Etablissement d'accueil et d'hébergement de personnes pouvant offrir des prestations de service à la clientèle, tels que hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel.

1.2 Conditions d'affectation

1.2.1 Conditions générales

Les conditions suivantes sont d'application pour toutes les affectations admises ou autorisables:

1. Dans des immeubles mixtes, les accès aux logements et aux autres affectations doivent être indépendants à partir du domaine public, sauf dans les cas où l'autre affectation est intégrée dans un logement.
2. Les activités non résidentielles exercées en plein air et en dehors du domaine public ne peuvent être autorisées qu'après des mesures particulières de publicité³.

1.2.2 Conditions particulières liées au tableau fonction/couleur

Dans le tableau qui associe les affectations aux couleurs indiquées sur le plan, figurent des conditions particulières d'affectation.

³ Mesures particulières de publicité (M.P.P.) : « mesures prescrites pour l'instruction des demandes de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme ainsi que des demandes de permis et de certificat d'environnement pour des installations de classe 1A et 1B » (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/11/1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement).

A. Conditions concernant la taille de l'unité

- A1. Max. 150 m²
- A2. Max. 250 m²
- A3. Max. 500 m²
- A4. Max. 1.000 m²
- A5. Max. 1.500 m²
- A6. Max. 2.500 m²
- A7. Max. 3.500 m²
- A8. Max. 20 chambres
- A9. Max. 50 chambres
- A10. Max. 80 chambres

B. Conditions concernant la taille de l'unité après mesures particulières de publicité

- B1. Max. 500 m²
- B2. Max. 1.000 m²
- B3. Max. 1.500 m²
- B4. Max. 5.000 m²
- B5. Surface illimitée
- B6. Max. 20 chambres
- B7. Max. 50 chambres
- B8. Max. 80 chambres
- B9. Nombre de chambres illimité

C. Conditions concernant la nature, le fonctionnement et l'organisation spatiale

- C1 La fréquence minimale des unités fonctionnelles le long des alignements au rez-de-chaussée est de 20 mètres, correspondant à une entre-distance moyenne des entrées d'au maximum 20 mètres.
- C2 Uniquement les locaux qui ne sont pas accessibles librement au public et qui font partie d'une habitation dans laquelle le titulaire de l'activité habite, et qui ne dépassent pas 75 m² et 45% de la surface du logement.
- C3 Actif en journée uniquement
- C4 A vocation de proximité uniquement
- C5 Situé au rez-de-chaussée uniquement
- C6 Situé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage uniquement

- C7 Les externalités⁴ ne sont autorisables qu'au rez-de-chaussée
- C8 Les externalités ne sont autorisables qu'au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage

1.2.3 Conditions particulières non liées au tableau fonction/couleur

Nonobstant les clauses prévues sous 1.2.1 et 1.2.2, les conditions particulières suivantes sont d'application :

1. Pour les parkings des immeubles en face de l'avenue de la Toison d'Or, les accès situés dans le périmètre du PPAS se feront :
 - pour les entrées, dans la rue qui est en sens unique à partir de l'avenue,
 - pour les sorties, dans la rue qui est en sens unique en direction de l'avenue.Dans le cas de la réalisation d'un grand projet unique sur la parcelle cadastrale 379v2, il n'y aura au maximum qu'une seule entrée et une sortie carrossables pour l'ensemble du projet, chacune étant située distinctement dans les rues indiquées ci-dessus.
2. Les accès piétons aux grands commerces spécialisés, qui seraient localisés dans le bas de l'îlot, doivent impérativement être implantés dans l'avenue de la Toison d'Or ou dans les 20 premiers mètres de la rue des Drapiers.
3. Les immeubles situés à front de l'avenue de la Toison d'Or doivent impérativement être occupés par du logement à concurrence d'au moins 50 m² par mètre courant d'alignement.
4. Les livraisons pour les commerces situés à front de l'avenue de la Toison d'Or se feront de préférence par les entrées donnant sur l'avenue.
5. Une ou plusieurs crèches devront être réalisées afin de garantir sur l'îlot une capacité totale d'accueil d'au moins 78 places.
6. Dans la partie basse de l'îlot, pouvant accueillir de grandes surfaces commerciales, sera prévu au rez-de-chaussée au moins un petit commerce de proximité ou de type horeca (café, restaurant).

1.3 Zones pour bâtiments principaux

1.3.1 Localisation des activités dans les bâtiments principaux

Pour les bâtiments principaux, le plan indique le long du front de bâtisse les affectations autorisées, respectivement:

- au rez-de-chaussée⁵,

⁴ Les externalités sont des fonctions, par exemple dans les hôtels ou appart-hôtels, qui sont accessibles à des personnes qui ne logent pas dans l'établissement, telles que: restaurant, café, salles de réunion, salles de spectacle, commerces, etc.

⁵ On considère comme rez-de-chaussée:

- a) dans les bâtiments antérieurs à 1932, le niveau bâti dont le sol se trouve à:
 - moins de 50 cm en dessous du trottoir
 - moins de 1,80 m au-dessus du trottoir
- b) dans les bâtiments récents et postérieurs à 1932, le niveau bâti dont le sol se trouve à:
 - moins de 30 cm en dessous du trottoir
 - moins de 1 m au-dessus du trottoir

- au premier étage⁶,
- au deuxième étage et étages suivants⁷.

Les sous-sols peuvent être affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts, ainsi qu'aux activités autorisées au rez-de-chaussée avec lequel le sous-sol communique, et dans les limites des superficies autorisées pour ces activités.

1.3.2 Les gabarits des bâtiments principaux

- a) La hauteur des bâtiments est indiquée sur le plan:
- en hauteur absolue par rapport aux coordonnées Lambert (niveau conventionnel de la mer). Les niveaux des terrains et des rues sont également indiqués de cette manière.
 - en hauteur relative. Dans ce cas, les hauteurs des bâtiments sont mesurées à partir du niveau du trottoir à l'endroit de l'accès à la propriété.
- b) Les hauteurs indiquées sont les hauteurs maximales autorisables. Pour les bâtiments principaux situés dans des zones à implantation obligatoire et situés le long du domaine public, une hauteur minimale est déterminée par rapport à cette hauteur maximale. Les tolérances en moins par rapport à cette hauteur nominale varient selon les types de toiture, tels que repris ci-après.
- c) Des terrasses peuvent être aménagées en toiture, dans le respect du Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques sur les propriétés voisines. Les gardes corps, murs mitoyens, etc. faisant partie de ces aménagements doivent s'inscrire dans les gabarits limités par le plan.

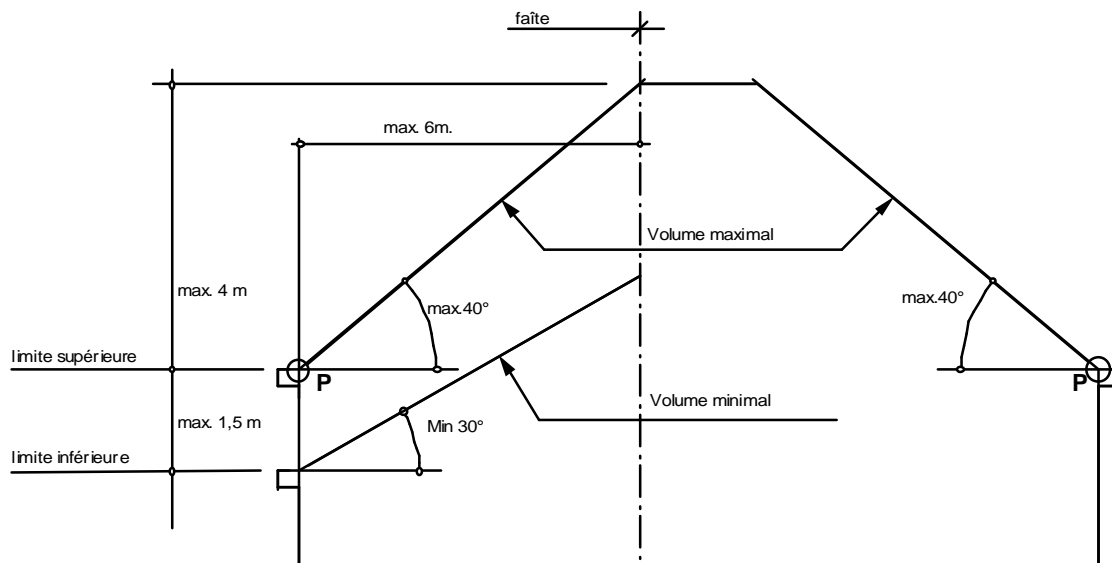
1.3.2.1 Toitures à versants

- La hauteur indiquée est la hauteur du point P, situé à l'aplomb du front de bâtisse, à savoir le dessus de la corniche et l'intersection entre la surface de toiture et la façade. La hauteur du point P est identique en façade arrière, au droit du point P à l'avant.
- Les toits mansardés peuvent être réalisés à l'intérieur des volumes décrits pour les toitures à versants.
- Seules les souches de cheminées ou de ventilation peuvent dépasser le gabarit de toiture.
- Les lucarnes sont autorisées sur 2/3 de la largeur des versants de toiture avant et arrière et à un mètre au moins des limites parcellaires. La hauteur des lucarnes ne peut excéder 2 m.
- Le faîte se trouve environ au milieu de la profondeur de construction du bâtiment principal, et à 6 m au maximum de l'alignement. Le faîte se trouve à maximum 4 m de haut au-dessus du point P. Dans le cas de grandes profondeurs de construction, des toits plats sont autorisés partiellement à partir de 3 m au-dessus de la corniche.
- La pente de toiture se situe entre 30° et 75°, avec un maximum de 40° à partir du point P.

⁶ On considère comme 1^{er} étage: le niveau bâti au-dessus du rez-de-chaussée.

⁷ On considère comme 2^{ème} étage: le niveau situé au-dessus du 1^{er} étage.

- Les tolérances en moins pour les bâtiments situés au front de bâtisse sont de 1,50 m plus bas que le point P.



1.3.2.2 Toitures plates

- Toute toiture dont les pentes sont inférieures à 10% est considérée comme une toiture plate.
- Les hauteurs indiquées sont celles du dessus des murs qui délimitent les toitures. Seules les souches de cheminées ou de ventilation peuvent dépasser le niveau des toitures.
- Les cages d'ascenseur, les coupoles, les constructions pour terrasses en toiture, et tout équipement technique (appareils d'aération,...) peuvent dépasser des bords de toiture de 2 m en hauteur, à condition de s'inscrire dans un volume délimité par des plans inclinés à 45° à partir des bords de toiture et d'être réalisés en matériaux qui s'harmonisent avec les matériaux de façade ou de toiture.
- Les tolérances en moins pour les bâtiments situés au front de bâtisse sont de 1,50 m par rapport aux limites maximales.

1.3.2.3 Toitures diversifiées

- La forme de la toiture est libre dans la limite de la hauteur indiquée: toiture plate, à versants, courbe, etc.
- Les tolérances pour les bâtiments situés le long du domaine public sont de:
 - au maximum 3 m plus bas;
 - à l'endroit des raccords avec les propriétés voisines, la hauteur de façade ne peut être plus basse que de 1,50 m en moins que les hauteurs indiquées au plan.
- Tous les décrochements de toiture et de volumes, autres que ceux aux endroits des murs mitoyens, doivent être exécutés avec des matériaux qui s'harmonisent aux façades à rue ou au toit principal.

1.3.2.4 Bâtiments limités à un volume défini

- Le plan définit des plans inclinés dans lesquels les dessus des volumes construits doivent s'inscrire.
- Toute surface visible à partir du domaine public, doit être exécutée à l'aide de matériaux qui s'harmonisent à la façade à rue ou au toit principal.
- Les tolérances pour les bâtiments situés le long du domaine public sont de:
 - au maximum 3 m plus bas que le niveau le plus bas indiqué du volume défini ;
 - à l'endroit des raccords avec les propriétés voisines, la hauteur de façade ne peut être plus basse que 1,50 m en moins que les hauteurs indiquées au plan.

1.3.3 Implantation des bâtiments principaux

1.3.3.1 Zones d'implantation obligatoire

Les façades des bâtiments principaux sont obligatoirement implantées à l'alignement⁸, à l'exception des éléments repris au point 1.3.4.

Les autres contours de ces zones pour bâtiments principaux définissent les limites maximales des bâtiments.

1.3.4 Eléments de façade en saillie ou en recul

1.3.4.1 A front de l'alignement

- Les oriels et balcons sont admis sur la moitié de la largeur de façade. Leur débordement est limité à :
 - 70 cm sur le domaine public pour les rues jusqu'à 12 mètres de large,
 - 90 cm sur les autres domaines publics.Les oriels ou balcons sont inscrits dans un gabarit limité à un plan vertical faisant un angle de 45° avec celui de l'alignement et partant à 60 cm de la limite mitoyenne.
- Les terrasses sont admises dans les volumes des bâtiments principaux selon les prescriptions relatives aux reculs mentionnées ci-après.
- Les reculs sont admis :
 - a) aux étages : sur maximum la moitié de la largeur de façade, sans dépasser 4 m de large et 1,50 m de profondeur
 - b) au rez-de-chaussée:
 - jusqu'à 1 m de profondeur,
 - entre 1 m et 3 m de profondeur si la largeur est au moins le double de la profondeur,
 - entre 1 m et 3 m de profondeur et si la largeur est inférieure au double de la profondeur: moyennant la clôture du recul par une grille.

⁸ L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé. Dans ce plan, le front de bâtisse correspond toujours à l'alignement, étant donné l'absence de zone de recul.

- pour tous les reculs dont la profondeur dépasse 3 m: moyennant la clôture des reculs par une grille.

1.3.4.2 Sur les façades hors alignement

Des oriels, escaliers, balcons, terrasses, reculs, etc., sont admis sur les autres façades des bâtiments principaux, exclusivement dans les limites du bâtiment principal et à condition de se conformer au Code civil en matière de jours et de vues sur les propriétés voisines.

1.4 Zones pour annexes

Les annexes sont raccordées aux bâtiments principaux et ont au maximum 2 niveaux hors sol.

Le plan indique par un graphisme distinct des bâtiments principaux et par niveau, l'étendue et les affectations des annexes, respectivement:

- au rez-de-chaussée⁹
- au premier étage¹⁰

Les terrasses sont considérées comme étant un niveau et sont indiquées avec un symbole particulier (T). Aux endroits où des niveaux de construction sont autorisés, les terrasses sont également autorisées, mais pas l'inverse. Les terrasses doivent toujours être séparées des toits plats par des éléments de construction non amovibles.

Pour les annexes, les hauteurs maximales ne sont pas déterminées en mètres mais en nombre de niveaux, tel que mentionné ci-après.

1.4.1 Annexes au rez-de-chaussée

La hauteur à compter du niveau du rez-de-chaussée jusqu'au plus haut point de l'annexe est d'au maximum:

- 4,50 m pour les bâtiments existants lors de l'entrée en vigueur du plan,
- 3,20 m pour de nouvelles constructions.

1.4.2 Terrasses au rez-de-chaussée

L'aménagement des terrasses s'effectuera dans le respect du Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques sur les propriétés voisines. Si le niveau du rez-de-chaussée se situe à plus de 1 m au-dessus du niveau du jardin, les murs mitoyens ne peuvent pas dépasser de plus de 2,20 m le niveau de la terrasse.

⁹ La description de ce qui est considéré comme rez-de-chaussée est la même pour les annexes que pour les bâtiments principaux (voir 1.3.1).

¹⁰ La description de ce qui est considéré comme premier étage est la même pour les annexes que pour les bâtiments principaux (voir 1.3.1).

1.4.3 Annexes au 1^{er} étage

La hauteur à compter du niveau du sol du 1^{er} étage jusqu'au plus haut point de l'annexe est d'au maximum:

- 4 m pour des bâtiments existants lors de l'entrée en vigueur du plan,
- 3,20 m pour de nouvelles constructions.

1.4.4 Terrasses au 1^{er} étage

L'aménagement des terrasses s'effectuera dans le respect du Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques sur les propriétés voisines. Les murs mitoyens ne peuvent pas dépasser de plus de 2,20 m le niveau de la terrasse.

1.5 Aspect des bâtiments

Les constructions projetées ou les transformations concourent à conserver à l'espace public son caractère, compte tenu notamment de son importance, de sa situation et des constructions existantes déjà érigées, ainsi que de leur intérêt intrinsèque.

Les parties suivantes de bâtiments qui sont visibles du domaine public, doivent être exécutées avec soin, sans pour autant qu'il soit nécessaire de les réaliser dans des matériaux identiques à ceux de la façade à rue :

- cheminées, cages d'ascenseur,
- façades arrière,
- recouvrements de toiture,
- murs d'héberge.

2 Zones non-aedificandi

On considère comme espace non-aedificandi:

- le domaine public,
- les zones de cours et jardins.

2.1 Domaine public

Ces zones sont librement accessibles et doivent servir:

- aux espaces de circulation et de communication,
- à la végétation d'agrément,
- au parking.

2.2 Zones de cours et jardins privés

Ces zones sont destinées aux cours et jardins à usage privé et résidentiel. Un usage non-résidentiel est éventuellement autorisable après des mesures particulières de publicité. Indépendamment de l'affectation du rez-de-chaussée de l'immeuble auquel le jardin

appartient, il doit être accessible à partir d'au moins un logement ou d'un hall commun, s'il existe du logement dans l'immeuble.

Pour ces zones, les prescriptions suivantes sont d'application:

- 75% de la partie de la surface non bâtable de la parcelle, qui excède 25 m², doit être verdurisée et perméable. La surface perméable est en pleine terre, à l'exception des zones de constructions souterraines mentionnées au point 2.3, où la perméabilité vise uniquement les matériaux mis en œuvre au-dessus de ces constructions souterraines.
- A partir de 30 m depuis l'alignement, il sera planté au minimum un arbre à haute tige par 100 m² entamé.
- Les arbres seront exclusivement des feuillus à croissance lente.

Les clôtures autorisées entre propriétés privées sont les suivantes:

- Fils et piquets, hauteur 1,80 m.
- Haies vivaces jusque 1,50 m de haut.
- Les murs de clôture en brique pleine d'une épaisseur de 29 cm.

2.3. Constructions souterraines dans les zones non-aedificandi

Dans les zones indiquées au plan (en quadrillé) des constructions souterraines peuvent être réalisées dans les zones non-aedificandi, à condition de respecter les prescriptions relatives à l'aménagement de végétation, d'application dans ces zones (art. 2.2.).

Ces constructions doivent être conçues à une profondeur suffisante pour permettre l'aménagement en surface, les recouvrements, les plantations, ainsi que les équipements éventuels d'écoulement d'eau ou autres. Les eaux de pluie et de ruissellement des constructions souterraines doivent être déversées dans la pleine terre à proximité directe des constructions.

3 Clauses concernant le développement durable

En ce qui concerne l'objectif de développement durable urbain, le présent PPAS se réfère aux exigences déjà en vigueur, relatives à la performance énergétique des bâtiments¹¹. Il impose également les clauses mentionnées ci-après.

3.1 Formes

Dans les limites décrites par le plan, les projets individuels doivent privilégier l'émergence d'une couronne construite compacte et continue, refermant l'îlot, et protégeant le microclimat thermique et acoustique de l'intérieur de l'îlot.

En ce qui concerne chaque projet ou parcelle individuelle, les immeubles à construire viseront, dans un ordre décroissant de priorité :

¹¹ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, 7/06/2007.

- à réduire le rapport surface façade / surface plancher chauffée hors sol,
- à réduire le rapport enveloppe extérieure / surface plancher chauffée hors sol,
- à se raccorder au profil de l'immeuble voisin.

3.2 Matériaux

Les matériaux de construction seront choisis de manière à augmenter l'inertie thermique des locaux, dans le but de réduire la consommation énergétique pour la climatisation et le refroidissement. Les matériaux de finition extérieure des façades seront minéraux et poreux. Les surfaces vitrées, bardages métalliques, en bois, ou matières organiques de synthèse, ne peuvent pas dépasser la moitié de la surface des façades, murs mitoyens non compris. Des recouvrements, habillages ou bardages en chlorure de polyvinyle (PVC), ainsi que des menuiseries extérieures en PVC, ne sont pas autorisés.

Pour les recouvrements des toitures en pente, seront utilisés soit des matériaux naturels (ardoise), des matériaux en terre cuite ou des matériaux de teinte claire.

Les toitures plates seront recouvertes d'un lestage en gravier et/ou sable gros, ou recouvertes d'une toiture végétale. Les concepts à mettre en œuvre doivent servir à ralentir les écoulements des eaux de pluie, et à augmenter l'inertie thermique (adiabatique¹²). La masse minérale ou végétale qui recouvre les toitures, doit au moins pouvoir contenir une quantité d'eau égale à 10 litres par m², avant d'être à saturation.

Au-dessus des constructions souterraines, aux endroits des surfaces perméables et plantées, la masse minérale ou végétale non stabilisée qui recouvre ces constructions, doit au moins pouvoir retenir une quantité d'eau égale à 50 litres par m², avant d'être à saturation.

Les façades, du côté du domaine public et de l'intérieur de l'îlot, auront une teinte claire,

3.3 Affectations et installations techniques

Les logements à construire et à aménager doivent être « traversants », sauf ceux qui sont situés aux angles de l'îlot.

Les échangeurs des groupes de refroidissement doivent impérativement être installés sur la toiture supérieure des immeubles formant la couronne fermée de l'îlot.

¹² L'inertie thermique peut être renforcée entre autres par le poids des matériaux ou par leur capacité adiabatique. Cette capacité est due à la porosité des matériaux et au maintien de la température lors de la condensation ou l'évaporation de l'eau dans la matière.