

PLAN PARTICULIER D' AMENAGEMENT VI"CHARLES-QUINT - BASILIQUE"Prescriptions urbanistiques actualisées et coordonnées.

Le plan d'affectation actualisé et les prescriptions coordonnées ci-dessous ont désormais valeur réglementaire unique pour toutes les parties du P.P.A. VI ayant fait l'objet d'arrêtés royaux différenciés à savoir ceux des 25.9.1957, 1.9.1961, 14.2.1962, 27.9.1962 et 7.3.1977, pour le P.P.A.VI<sup>A</sup> (A.R. du 17.4.1962) et pour une partie du P.P.A. VII (AR. du 10.11.1978).

A. GENERALITES.

Titre	Article	
<u>AFFECTATIONS</u>	1.	<p>Le P.P.A. VI actualisé comprend six zones affectées principalement et respectivement:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) à l'habitat, <u>avec implantation en ordre discontinu ou semi ouvert</u>. Les exploitations commerciales et les bureaux y sont autorisés aux endroits décrits ci-après;</li> <li>b) à l'habitat, <u>avec implantation en ordre continu</u>; les exploitations commerciales et les bureaux y sont autorisés aux endroits décrits ci-après;</li> <li>c) aux arrière-bâtiments;</li> <li>d) à l'entreprise à caractère urbain;</li> <li>e) aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics;</li> <li>f) à la transition entre zones qu'il est indispensable de séparer (zone-tampon).</li> </ul>
<u>REGLEMENTS</u>	2.	<p>Les prescriptions des règlements généraux sur les bâtisses tant communales que d'Agglomération restent d'application pour autant qu'il ne leur soit pas dérogé par ce qui suit.</p> <p>Elles sont d'application tant aux bâtiments publics que privés. En cas de contradiction avec les présentes dispositions, celles-ci seules sont de rigueur.</p> <p>Elles ne préjudicient pas à l'application des règlements et servitudes légales d'utilité publique existants ou à venir issus de législations particulières.</p>
<u>LOTISSEMENT</u> <u>LIMITES</u>	3.	<p>En cas de lotissement, les parcelles doivent avoir, au front de bâtisse, une façade de 12 m. au moins si l'immeuble a plus de 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée.</p> <p>Les limites doivent être perpendiculaires à l'alignement depuis ce dernier jusqu'à la profondeur extrême de bâtisse autorisée et augmentée de 3 mètres.</p>

B. DISPOSITIONS COMMUNES

CORRECTIONS OBLIGATOIRES

ASPECT DES BATIMENTS.

Matériaux.

PUBLICITE.

HAUTEUR DES BATIMENTS.

4. Ne sera autorisé aucun travail de construction ou de transformation qui ne comprenne pour le même héritage, les travaux de correction nécessaires en vue de le rendre conforme aux présentes prescriptions et indications du plan.

5. Toutes les façades visibles de la voie publique d'un même bâtiment<sup>ou</sup> de bâtiments jumelés seront traitées avec des matériaux identiques ainsi que les retours et parties de pignons dépassant les constructions voisines, tout comme les souches de cheminée, les cabanons d'ascenseurs et autres superstructures.

Les propriétaires ou occupants ne pourront faire aux bâtiments des modifications ultérieures pouvant nuire à l'harmonie des façades, d'un ensemble ou de leurs abords immédiats.

6. Un soubassement de 0,20m de hauteur minima, en pierres naturelles, sera établi le long des façades à rue.

Ces dernières seront réalisées en pierres naturelles, en béton décoratif ou en briques rugueuses. Les enduits et les peintures ne sont tolérés que sur de petites surfaces.

Les façades postérieures ne peuvent être cimentées ni peintes, la maçonnerie restant apparente et rejointoyée.

En zone d'entreprise à caractère urbain, les façades seront conformes à l'article 30.

7. Ne pourront être établies en façade, aucune enseigne, panneau, réclame, lumineuse ou autre, sauf le long des axes où le commerce est autorisé.

La publicité sur les pignons aveugles, les murs de clôture, toitures, terrasses suspendues et autres superstructures est interdite.

En ce qui concerne les immeubles de bureaux, la publicité sera limitée à l'indication de la firme(ou des firmes) exerçant son (leur) activité dans l'immeuble.

Toute publicité fait l'objet d'une autorisation spéciale et préalable du Collège échevinal. Ce dernier peut subordonner le permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux et peut le refuser si ce but n'est pas atteint.

L'affichage officiel et réglementaire n'est pas visé par ces dispositions.

8. La hauteur des bâtiments, à considérer par rapport au niveau du trottoir, est indiquée au plan, soit par une hauteur maximale ou imposée, exprimée en mètres, soit par le nombre d'étages imposé au-dessus du re-de-chaussée.

Le nombre d'étages figurant au plan est déterminant.

HAUTEUR DES BÂTIMENTS

(suite)

En tout état de cause, ne peuvent être autorisés pour les immeubles que des hauteurs sous corniches:

- △0 - sans étage - comprises entre 3 et 3,50m
- △1 - d'un étage - de max. 7m
- △2 - de deux étages id. 9m
- △3 - de trois étages id. 12m
- | - de quatre étages id. 15m
- | - de cinq étages id. 17,50 m
- | - de six étages id. 20,50 m
- |
- | - de 10 étages id. 31,50 m
- | - de 21 étages id. 63 m

La hauteur des arrière-bâtiments et des constructions en zone d'entreprise à caractère urbain est indiquée au plan et à l'art.27.

En ce qui concerne les avenues des Gloires nationales et du Panthéon, les prescriptions de l'A.R. du 12.7.1932 (Monuments et Sites) restent d'application, à savoir corniche entre 15 et 18 mètres.

TOITURES.

- 9. a) Les immeubles à front de rue, sans étage ou à un étage, auront obligatoirement une toiture à versants en tuiles ou en ardoises, dont la pente sera de max.40° sur l'horizontale;
- b) les immeubles à deux étages, les arrière-bâtiments de plus de 4m de hauteur, les constructions en zone d'entreprise à caractère urbain auront une toiture soit à versants soit à terrasse;
- c) les immeubles de plus de deux étages, les arrière-bâtiments de moins de 4 m de haut et les annexes limitées à un rez-de-chaussée seront recouverts obligatoirement de toitures-terrasses, sauf dérogation par plan de lotissement en ce qui concerne les immeubles de plus de deux étages.

VOLUMES SUPPLEMENTAIRES.

- 10. a) Le volume des immeubles d'habitation construits avec toitures à versants peut être augmenté par le biais de lucarnes, de pignons ou de toitures à la Mansard.

Pignons et lucarnes

Les pignons de forme rectangulaire et les lucarnes ne sont tolérés que sur une largeur max. des 2/3 de la façade. Ils seront construits à plus d'un mètre de la ligne séparative des propriétés. Leur hauteur est de maximum 2 mètres au-dessus de la corniche.

Toitures à la Mansard.

Si un toit à la Mansard est établi, il le sera au-dessus de la corniche, qui ne pourra être interrompue. Le brisis aura une inclinaison de 70° sur l'horizontale et ne dépassera pas la corniche de plus de 2mètres.

Etage technique.

- b) Un étage dit "technique", conforme aux dispositions des circulaires n° 41 et 41 bis des 5.8.1965 et 6.3.1967 du Ministère des Travaux publics, dissimulera les superstructures des immeubles à terrasses de plus de 2 étages.

CORNICHES

- 11. Les immeubles seront couronnés par une corniche ayant une saillie min. de 0,30m sur le nu de la façade.

ACCES ET NIVEAUX

- 12. a) Le niveau du rez-de-chaussée ne peut être inférieur à celui du trottoir. Il ne peut lui être supérieur de plus de 0,80m.
- b) Les pentes ou rampes d'accès aux garages ne peuvent être supérieures à 4% sur au moins 5m à partir de l'alignement.  
Le nombre de ces accès sera limité autant que possible et ne pourra pas dépasser deux par immeuble.

ZONES DE REcul.

- 13. Leur profondeur est déterminée par le plan.  
En dehors des surfaces strictement nécessaires aux accès, elles sont affectées aux plantations (sur au moins 2/3 de leur superficie).  
A l'exception des escaliers et perrons donnant accès au rez-de-chaussée, elles restent libres de toute construction, même souterraine.  
Elles seront clôturées vers la voie publique et à la limite des propriétés par un muret en pierre de taille de 0,30m de hauteur et de 0,30m d'épaisseur au minimum.  
Il ne pourra être fait un usage commercial de la zone de recul qu'aux endroits où le commerce est toléré. Dans ce cas, un tiers de la surface seulement doit être réservé aux plantations.

CLOTURES MITOYENNES.

- 14. a) en zone de construction fermée ou continue:  
Lorsqu'une clôture en matériaux durables est établie pour limiter les cours et jardins intérieurs, elle ne peut être constituée que par un mur en maçonnerie de briques cuites de 1<sup>1/2</sup> brique (0,28m) d'épaisseur et sur une hauteur max. de 2,20m à compter du niveau naturel des terres ou du rez-de-chaussée s'il est plus bas que ledit niveau.
- b) dans les autres cas et zones:  
La clôture sera métallique (treillis) ou constituée d'une haie vive; sa hauteur max. est de 1,20m.

GARAGES ET PARCAGES.

- 15. 1°) en zone de construction discontinue en hauteur:
  - a) chaque immeuble possèdera en sous-sol, un emplacement de voiture automobile par logement ou par 75 m<sup>2</sup> de bureau. Si la surface du logement dépasse 150 m<sup>2</sup>, ce nombre sera porté à deux;
  - b) de plus, il sera prévu des parcs en surface pouvant recevoir un nombre de véhicules visiteurs égal au 1/10 du nombre de logements ou de tranches de 75 m<sup>2</sup> de bureau compte non tenu des parcs en voirie;
  - c) ces parcs ne pourront être en aucun cas tolérés dans les zones de recul.
- 2°) dans les autres zones:  
Chaque immeuble comprendra au minimum, par logement, un emplacement couvert pour voiture automobile.  
Pour les constructions à autre usage que l'habitation il sera fait application des instructions et circulaires.

V. aussi art. 16 b) et 27

...du pouvoir de tutelle entre autres actuellement celle du Ministère des Travaux publics, en date du 17 juin 1970, relative au parcage et accès.

COURS & JARDINS.

16

a) Les espaces teintés en jaune au plan ne pourront recevoir aucune construction, tant définitive que provisoire, compris les serres et les remises et devront être pourvus de plantations et pelouses. Tout autre dallage que ceux des accès et chemins, n'est toléré que sur -pour chaque héritage- 30% de l'espace teinté en jaune au plan.

Il sera planté dans les jardins au moins un arbre à haute tige par 50 m<sup>2</sup> du même espace.

b) Sous ces zones devant rester libres de construction, des garages souterrains - par rapport au niveau du rez-de-chaussée - pourront cependant être autorisés pour autant qu'ils répondent aux conditions suivantes

1. que pour chaque parcelle, ils n'occupent pas plus de 50% de l'espace teinté en jaune au plan;
2. que le toit soit plane et ne dépasse pas le niveau naturel des terres;
3. que dans la limite ainsi fixée, il soit couvert d'une couche d'au-moins 0,50 m de terre arable gazonnée, fleurie ou plantée;
4. qu'aucun mur ne dépasse de plus de 0,50m le niveau fini du jardin;
5. qu'ils ne reçoivent pas d'autres affectations, toute modification en ce sens constituant une infraction.

PLANTATIONS.

17

Aucun espace recouvert de végétation ne peut être supprimé ou réduit, aucun arbre de plus de 3,50m de haut ne peut être abattu sans une autorisation préalable et expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins.

La demande sera motivée et précisera la situation, les essences et les dimensions de ces plantations.

ESPACES VERTS PUBLICS.

18.1

Les espaces verts publics sont délimités et teintés au plan.

Les plantations existantes doivent être conservées conformément à la réglementation en vigueur.

Y sont autorisés, des terrains de jeux dont l'aire pourra être asphaltée ou dallée sans toutefois qu'elle ne dépasse le 1/5 e de la superficie de chaque espace avec un maximum de 1200m<sup>2</sup>.

Dans chacun d'entre eux, pourra être édifié un édifice, d'une surface max. de 20m<sup>2</sup> et de max. 3,50m de haut, pouvant servir d'abri pour les promeneurs ou pour le matériel d'entretien.

ESPACES INTERIEURS DES ILOTS

18.2

Chaque modification à ces espaces ainsi qu'à ceux à l'intérieur des complexes de bâtiments, fera l'objet, en cas d'application de l'art. 51 de la loi organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, d'une enquête publique et de l'avis de la commission de concertation.

La hauteur des arrière-bâtiments (garages, ateliers, et situés à l'intérieur des complexes de bâtiments, sera, en cas d'éventuelles modifications ou reconstructions

TROTTOIRS & TERRE-PLEINS

- 19. Les trottoirs et terre-pleins doivent rester libres de tout obstacle.  
Peuvent seuls les encombrer, les plantations, les poteaux et accessoires d'utilité publique notamment pour l'éclairage et la signalisation ainsi que les panneaux d'affichage public et tous édifices dûment autorisés tels que cabines, abris, bornes, etc...  
Sont aussi tolérées les constructions souterraines d'utilité publique (cabines, etc...) sur une surface max. de 25 m<sup>2</sup> par entité.
- 20. Sur proposition motivée du Collège échevinal, le Ministre compétent ou le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations aux prescriptions du présent P.P.A. en ce qui concerne les dimensions des bâtiments et leur implantation ainsi que les prescriptions relatives à leur aspect.

DÉROGATIONS

ZONE D'HABITAT AVEC IMPLANTATION EN ORDRE DISCONTINU OU SEMI-OUVERT.

DEFINITION.

Au plan  
C-D-E-F-G-H

- 21. Cette zone est affectée principalement au logement. Elle comprend deux parties:
- 21.1 A) celle déjà construite, comprenant en ordre discontinu des immeubles à appartements et faisant l'objet de l'A.R. du 25.09.1957 (construction en hauteur). Dans cette partie, délimitée A-B-C-D au plan, le commerce de détail et les bureaux sont autorisés au rez-de-chaussée, le seuil de 200 m<sup>2</sup> étant à ne pas dépasser par entité.
- 21.2. B) celle reprise par les limites des A.R. des 7.3.1977 (VI) et 10.11.1978 (VII) et pour laquelle les prescriptions sont remplacées par les suivantes.  
L'aménagement de cette partie se fera, en ordre semi-ouvert, conformément à l'A.R. du 23.06.1978 sur la création des zones résidentielles (encore dénommées cours et clos urbains, en néerlandais "woonerven") et à la circulaire ministérielle du même jour, sur ledit objet. Dans cette partie, le commerce et les bureaux sont autorisés sans limitation de surface dans les immeubles projetés à front de la place publique centrale et rue Vanderveken

IMPLANTATION  
(teinte orange)

- 22.
- 22.1. En ce qui concerne la partie A, les bâtiments sont implantés conformément au plan. Les dimensions y indiquées constituent des maxima.
- 22.2. Pour ce qui est de la partie B, chaque clos ou cour(s) se régit par les dispositions d'un ou plusieurs plans de lotissement de façon à ce que :
  - a) la composition extérieure de chaque maison soit organisée pour qu'elle participe à l'harmonie d'ensemble ;
  - b) les volumes soient simples, bien proportionnés et intégrés ;
  - c) le parcellaire ne soit pas trop uniforme, banal ou répétitif ;
  - d) les fronts de bâtisse soient diversifiés .
- 22.3. En tout état de cause :
  - a) le nombre de niveaux indiqué ne peut être dépassé mais peut être diminué ;

- b) les dimensions des bâtiments indiquées au plan peuvent être modifiées, pour autant :
- 1) qu'elles n'entraînent pas une augmentation des profondeurs supérieure à 20 % tant vers la zone de recul que vers la zone de cours et jardins ;
  - 2) que le nombre de  $m^2$  plancher ne dépasse pas de plus de 10% celui prévu par le plan de lotissement pour chaque parcelle ;
- c) les matériaux utilisés pour les façades pourront être diversifiés mais seront harmonisés les uns par rapport aux autres.

SECURITE

23.

Les bâtiments en hauteur et leurs abords devront répondre aux exigences :

- a) de la norme NBN 713.010 relative à la protection contre l'incendie et/ou de toute autre norme lui substituée ou la complétant ultérieurement ;
- b) des art. 170 et 180bis du règlement général de police

ZONES D'HABITAT AVEC CONSTRUCTION EN ORDRE CONTINU

DEFINITION

24.

Ces zones sont affectées principalement au logement. Elles ne peuvent être destinées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics, des zones ad hoc étant prévues à cet effet.

Par contre, y sont tolérés les commerces de détail et les bureaux, quelle que soit leur superficie, pour autant qu'ils soient établis :

- 1) le long d'une artère où c'est autorisé par l'art. 26
- 2) dans les limites de construction prévues au plan et au rez-de-chaussée seulement

et

- 3) qu'un permis d'exploiter ait été délivré au préalable au cas où il est requis (commodo et incommodo).

Les ateliers y sont aussi tolérés aux mêmes conditions pour autant qu'ils forment un tout avec un arrière-bâtiment autorisé à cette fin.

Les logements collectifs ne sont tolérés que sur une surface-plancher max. de 1.500  $m^2$  par îlot.

IMPLANTATION

25.

Les bâtiments sont implantés à l'alignement, sur le front de bâtisse suivant les reculs latéraux indiqués au plan ; sauf certaines ouvertures imposées aux angles de rues, ils sont édifiés selon une suite ininterrompue de constructions mitoyennes (teinte rouge au plan).

Les profondeurs de bâtisse indiquées jusqu'à la façade arrière constituent des maxima à ne pas dépasser en ce qui concerne les bâtiments principaux et leurs annexes restant dans ce gabarit.

Toutefois, le long de l'avenue Charles-Quint, et aux endroits précisés au plan (teinte rose), peuvent être accolés à ces bâtiments, des annexes complémentaires de la profondeur indiquée et uniquement au rez-de-chaussée. Elles répondront aux critères des art. 8 et 9. c).

Nonobstant les gabarits autorisés, il doit rester au moins 3m de cour et jardin entre la façade postérieure de toute construction et la limite de fond de la parcelle sauf indication contraire au plan.

COMMERCES  
E. BUREAUX.

26

Sont autorisés, au rez-de-chaussée, le long des artères suivantes:

Avenue Charles-Quint, avenue de l'Hopital français, place Marguerite d'Autriche, rue de la Métairie et avenue du Panthéon.

Ils ne sont autorisés dans les rues Heirbaut, Pam - poel et de Termonde que dans les constructions donnant directement accès aux zones d'arrière-bâtiments (E).

Les bureaux affectés à l'activité d'un cabinet de profession libérale (à l'exclusion des pharmacies) sont autorisés dans toutes les artères (max. 200m<sup>2</sup> par immeuble) des zones visées (D).

E. ZONES D'ARRIERE-BATIMENTS.

DEFINITION  
IMPLANTATION.

27

Ne pourront y être établis que des arrière-bâtiments dans les dimensions et emplacements prévus au plan (teinte brune).

Les surfaces teintées au plan sont des superficies limites à ne pas dépasser.

Lorsque la hauteur maximale tolérée ne figure pas au plan, il faut considérer qu'elle est de 2,50m et que le local visé ne peut servir que de box de garage.

Ces arrière-bâtiments ne peuvent d'aucune manière être affectés à l'habitation ni à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Ils peuvent être utilisés à toute fin commerciale ou artisanale; peuvent y être installés des magasins, dépôts, ateliers, garages, cinémas, etc, suivant, s'il échet, les conditions imposées par le R.G.P.T.

Aucune mesure particulière de publicité autre que l'enquête publique prévue par ledit R.G.P.T. n'est requise.

Si au vu de cette enquête, la nature des activités projetées ne paraît pas compatible avec l'habitation, l'incompatibilité ne peut être déclarée qu'après avis de la commission de concertation locale.



F. ZONE D'ENTREPRISE A CARACTERE URBAIN.

DEFINITION.

28

Cette zone de construction est affectée aux entreprises industrielles, artisanales et commerciales dont les activités ne perturbent que très peu le milieu de vie, c'est -à-dire sans odeurs, poussières et bruits excessifs.

Ces entreprises doivent être créatrices d'emploi; les dépôts ne seront autorisés que s'ils constituent l'accessoire de l'activité principale et n'occupent pas plus de 30% de la surface totale des bâtiments de l'entité.

Pour chaque entité, une partie - 10% max. - des bâtiments peut être affectée au logement et aux bureaux pour autant que ces destinations découlent de l'affectation principale, la conciergerie et le service de sécurité pour ce qui concerne le logement et les services administratifs de l'entreprise en ce qui a rapport aux bureaux par ex.

Cette zone ne peut être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Si une autorisation après enquête de commodo et incommodo est requise pour l'exploitation d'un bâtiment, elle devra être obtenue préalablement et jointe à la demande en permis de bâtir.

IMPLANTATION.

29

Les constructions seront implantées uniquement dans les parties teintées de mauve au plan.

Elles resteront cependant distantes des limites mitoyennes d'au moins 5m de façon à réserver au moins 10 m entre les bâtiments à des espaces plantés comme une zone-tampon (v.art.34 dernier alinéa).

Le surplus de la zone doit être affecté aux cours, jardins et parcages.

FACADES.

30

Les façades seront recouvertes de briques de parement de tons clairs, de pierres naturelles ou reconstituées ou de tous revêtements ou matériaux de tons clairs - tels que bardages, asbeste-ciment, par ex. - présentant à la fois des qualités de solidité, des caractéristiques de haute technicité, un attrait esthétique ainsi qu'une résistance aux conditions climatiques et agents atmosphériques et de production extérieurs.

MODIFICATIONS.

31

Les exploitations et activités exercées actuellement dans la zone peuvent être poursuivies. Leur autorisation d'exploitation reste renouvelable.

En cas de relotissement et/ou de transformation ou de reconstruction suivant les normes ci-dessus, le taux d'emprise au sol des bâtiments ne pourra dépasser 90% de la surface teintée en mauve au plan et les actes et travaux modificatifs seront soumis à des mesures particulières de publicité.

La hauteur des bâtiments sera fixée en fonction de la largeur de construction envisagée. La zone de cours jardins et parcages sera agrandie en fonction de la hauteur des bâtiments.

G. ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS.

<u>DEFINITION.</u> <u>MODIFICATIONS.</u>	32	<p>Ces zones figurent en teinte bleue au plan.</p> <p>S'il est mis fin à leur destination première, elles ne peuvent être affectées qu'au logement et/ou aux bureaux et après que les actes et travaux modificatifs, aient été soumis à des mesures particulières de publicité.</p>
<u>IMPLANTATION.</u>	33	<p>Elles sont soumises aux prescriptions communes figurant au chapitre B et à l'art.25.</p>

H. ZONE - TAMPON.

<u>DEFINITION.</u>	34	<p>Cette zone constitue une transition entre les bâtiments de la zone d'entreprise à caractère urbain et la zone adjacente réservée au logement en ordre discontinu ou semi-ouvert.</p> <p>A ce titre, elle doit rester totalement couverte de plantations et de gazon.</p> <p>En cas de renouvellement des plantations actuelles et notamment de la peupleraie, il sera planté, pour la moitié au moins, des espèces à feuillage persistant.</p> <p>Les plantations seront drues ( min. un arbre par 20 m<sup>2</sup>) et pour les 3/4 à haute tige, avec des essences atteignant, à maturité, 12 m de haut au moins.</p>
<u>ACTES &amp; TRAVAUX.</u>	35	<p>Ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection, à l'amélioration, à la conservation et à la régénération de la zone.</p> <p>Sont interdits dans la zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) tous travaux de modification du relief autres que ceux nécessaires à l'établissement de chemins;</li> <li>b) les dépôts de matériaux, de marchandises, de mitrilles, les parcs de véhicules;</li> <li>c) la publicité et l'affichage sous toutes leurs formes (panneaux, enseignes, poteaux, etc.).</li> </ul>
<u>MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE - CONCERTATION.</u>	36	<p>Tous actes et travaux dans la zone autres que ceux d'entretien et de minime importance, sont soumis à des mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission d'urbanisme ou de concertation locale conformément aux textes réglementaires en la matière présents (en l'occurrence, l'A.R. du 5.11.1979) et futurs.</p>
<u>CLOTURES.</u>	37	<p>Les clôtures tant mitoyennes qu'à front de rue ne pourront être constituées que d'un treillis de max. 1,20m de hauteur, doublé d'une haie vivace.</p>

Outre les zones précédentes, est reprise du Plan de Secteur de l'Agglomération bruxelloise une

I. ZONE avec SITE D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE et ESTHETIQUE.

<u>DEFINITION</u>	38.	<p>L'établissement de cette zone (surimpression hachurée) vise à sauvegarder l'intégrité de la Basilique du Sacré-Coeur, du Parc Elisabeth et de leurs abords.</p> <p>Lui sont également d'application, les A.R. des 12.7.1932 et 8.11.1972 (Monuments et Sites).</p>
<u>CONDITIONS PARTICULIERES</u>	39.	<p>La Basilique doit être maintenue dans son style, son aspect et son volume actuel.</p> <p>Sont interdits dans la zone, les actes et travaux tendant à augmenter de plus de 10% la surface actuellement occupée par les voies carrossables et par les transports en commun et tous ouvrages, souterrains et aériens (tels que tunnels, viaducs, passerelles, etc...) relatifs à la circulation et aux transports.</p> <p>Les actes et travaux sont soumis à l'avis préalable de la commission de concertation instituée par l'A.R. du 5 novembre 1979, à moins qu'ils n'affectent ni les gabarits existants ni l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.</p>

J. SERVITUDES PUBLIQUES

<u>Avenue Charles-Quint ; clos J. Hendrickx.</u>	40.	<p>(faisant l'objet de l'art. 8 de l'A.R. du 25.9.1957 et du plan de l'A.R. du 1.9.1961).</p> <p>Un passage public pour piétons de 3m. de large et 2,30m de haut, existe et sera maintenu au rez-de-chaussée de l'immeuble numéroté avenue Charles-Quint, 310.</p> <p>Il fait communiquer ladite avenue avec le clos Joseph Hendrickx.</p> <p>L'assiette reste appartenir au domaine public de la commune de Ganshoren.</p>
<u>Avenue Marie de Hongrie.</u>	41.	<p>(parc derrière la Maison communale) ; (plan A.R. du 27.9.1962).</p> <p>Un accès au parc communal situé derrière la maison communale, est assuré depuis l'avenue Marie de Hongrie sous l'immeuble n° 3, par une servitude de passage d'une largeur utile de 6,50 m. et sur une hauteur de 3,00 m.</p>
<u>PLACE PUBLIQUE ADJACENTE A L'AV. DES NEUF PROVINCES (C.W.7)</u>	42.	<p>Des passages publics de 10 m. de largeur et de min. 3 m. de haut sont prévus sous le premier étage des immeubles orientés Est-Ouest. Du côté des façades, les voûtes de ces passages seront supportées par des colonnes décoratives.</p>

LOCALISATION : COMMUNE DE GANSHOREN  
TERRAINS SITUES ENTRE LE CHEMIN DE FER  
GENT-BRUXELLES, LE SITE NESTOR MARTIN,  
L'AVENUE JEAN SEBASTIEN BACH ET LA RUE  
VANDERVEKEN

CADASTRE : GANSHOREN 2  
SECTION A/5, N°S 8E, 8N, 9K, 9M, 25L, 25M,  
26C, 26D, 28L, 30V, 34K, 43H2, 45G, 45H,  
45K à N, 45P, 45R à T, 45V, 45W, 47A2 à D2,  
47E, 47E2, 47F à H, 47K à N, 47P, 47R à T,  
47V à Z, 64G2, 64H2

OBJET : PERMIS DE LOTIR MODIFICATIF

---

LOTISSEUR : COMPAGNIE IMMOBILIERE DE LOTISSEMENTS  
MONSIEUR PHILIPPE HELLEPUTTE  
ADMINISTRATEUR-DELEGUE  
AVENUE JEAN DUBRUCQ 175/1  
1080 BRUXELLES

URBANISTE : ARCHITECTE JACQUES LAMBOTTE  
RUE DE L'ABREUVOIR 20  
1170 BRUXELLES  
☎ 422.54.39 - 📠 426.19.24

---

DOCUMENT :  LISTE DES PROPRIETAIRES  
 LOCALISATION ET PHOTOS  
 PLAN PARCELLAIRE  
 AFFECTATIONS ET GABARITS  
 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES  
 NOTE DESCRIPTIVE

DATE : 25.11.1998

NUMERO : 1 2 3 4  5 6

A

B

**PRESCRIPTIONS GENERALES**

**Article 1er : REGLEMENTATION**

Les prescriptions des règlements communaux et généraux de la bâtisse restent d'application, pour autant qu'il ne leur soit pas dérogé par ce qui suit.  
Ces prescriptions s'appliquent tant aux bâtiments publics que privés.  
Elle ne préjudicient pas à l'application des règlements et servitudes légales d'utilité publique existants ou à venir issus de législations particulières.

**Article 2 : LOTISSEMENT**

Certaines parcelles ne sont pas strictement définies mais font partie de lots dont les limites seules sont fixées.

Dans ce cas, la subdivision des lots en parcelles peut être effectuée librement, par acte de division et sans permis de lotir complémentaire.

Les nouvelles limites de parcelles ainsi obtenues sont perpendiculaires au front de bâtisse correspondant et présentent une largeur maximum de 10.00 m. en gabarit inférieur ou égal à  $R + 2 + T$  et une largeur minimum de 12.00 m. en gabarit supérieur ou égal à  $R + 3 + T$ .

**Article 3 : PARCAGE**

- En habitation unifamiliale :  
Le garage se situe en rez-de-chaussée comme garage fermé ou abri ouvert. Ce garage ne peut en aucun cas se trouver à plus de 0.30 m. sous le niveau de la voie publique.  
Pour autant que les parcelles le permettent en cas de regroupement, les garages peuvent être organisés en sous-sol.
- En habitation plurifamiliale :  
Tout bâtiment servant d'habitation, de bureau ou de commerce possède son garage en sous-sol. Le nombre minimum de parking est d'une unité par 100 m<sup>2</sup> de superficie plancher hors sol. Le nombre maximum est d'une unité par 50 m<sup>2</sup>.

#### **Article 4 : PUBLICITE**

Ne peuvent être établies en façade aucune enseigne, panneau, réclame lumineuse ou autre dans les zones d'habitation.

La publicité sur les pignons aveugles, les murs de clôture, toitures, terrasses et autres superstructures est interdite.

En ce qui concerne les immeubles de bureaux, les professions libérales et commerces, la publicité est limitée à l'indication des firmes exerçant leurs activités dans l'immeuble.

Tout dispositif de publicité doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme, éventuellement subordonné à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux.

L'affichage officiel et réglementaire n'est pas visé par ces dispositions.

<b>PRESCRIPTIONS PAR ZONE</b>
-------------------------------

#### **Article 5 : ZONE DE VOIE PUBLIQUE**

Ces zones sont destinées à l'aménagement des voiries publiques de communication. Hormis le rond-point Vanderveken, l'avenue des Neuf Provinces, la Place Paola et le rond-point Bach, les voies publiques sont des venelles de desserte locale. Leur aménagement répond aux principes suivants :

- statut de "zone résidentielle" ou de "zone 30" ;
- dispositifs de ralentissement obligatoires ;
- bande carrossable de 4.00 m. minimum permettant ainsi le passage de véhicules d'urgence et de propreté, comme tout autre accès de service ;
- asphalte non autorisé pour ces venelles.

#### **Article 6 : ZONE DE REcul**

En dehors des surfaces strictement nécessaires aux accès, les zones de recul sont affectées aux plantations, sur au moins 2/3 de leur superficie.

A l'exception des escaliers et des perrons donnant accès au rez-de-chaussée, elles restent libres de toute construction, même souterraine. Elles sont clôturées le long de la voie publique et à la limite des propriétés par un muret en pierre de taille ou par une haie si la zone se trouve en prolongation d'une zone de jardin.

Il ne peut être fait un usage commercial de la zone de recul qu'aux endroits où le commerce est toléré. Dans ce cas, 1/3 de la superficie seulement doit être réservé aux plantations.

Le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments ne peut être inférieur à celui du trottoir. Il ne peut lui être supérieur de plus de 0,80 m.  
Les pentes des rampes d'accès aux garages en sous-sol ne peuvent être supérieures à 4 % sur au moins 5.00 m. à partir de l'alignement.  
Le nombre de ces accès est limité autant que possible et ne peut pas dépasser deux unités par immeuble.

Les clôtures mitoyennes et à front de rue sont des haies vives qui n'excèdent pas 2.50 m. de hauteur. Les haies à front de rue seront plantées à intervalles suffisamment serrés pour former un écran végétal continu.  
Les haies à front de rue sont plantées à 0.50 m. en recul de l'alignement et peuvent être soutenues par un grillage métallique d'une hauteur de 1.20 m. maximum.

## **Article 7 : ZONE DE CONSTRUCTION**

### **7.1. Affectations :**

- Zone de construction pour gabarit inférieur ou égal à  $R + 2 + T$  :  
Cette zone est affectée aux habitations unifamiliales.  
Sur les lots 34, 35 et sur l'extrémité Sud du lot 50, là où la profondeur de bâtisse autorisée est de 15.00 m., cette zone peut être affectée aux habitations plurifamiliales.  
Les fonctions complémentaires qui suivent sont admises :  
bureaux pour professions libérales,  
garages et locaux de bricolage,  
pour autant qu'elles ne dépassent pas 1/3 de la superficie hors sol du bâtiment.  
Tout autre affectation en commerce, intérêt public, atelier, bureau ou autre fonction augmentant la circulation sont interdits.
- Zone de construction pour gabarit supérieur ou égal à  $R + 3 + T$ .  
Cette zone est affectée aux habitations plurifamiliales.  
Dans cette zone l'établissement de commerces et de bureaux n'est pas limité.  
Le rez-de-chaussée de l'immeuble situé sur le côté nord de la place centrale sera réservé à un équipement horéca.

### **7.2. Implantation :**

Les bâtiments respectent les fronts de bâtisse obligatoires. La différence de profondeur entre deux maisons mitoyennes est de 2.00 m. maximum. Chaque permis de bâtir doit donc être pris en considération pour dimensionner les maisons voisines ultérieures.

### 7.3. Volumétrie :

Les hauteurs des bâtiments sous corniche ou acrotère, depuis le niveau du trottoir à l'alignement et au milieu du développement de façade de l'immeuble d'un même lot, sont les suivantes :

- R : 4.00 m. maximum
- R + 2 + T : 10.00 m. maximum
- R + 3 + T : 14.00 m. maximum
- R + 4 + T : 17.00 m. maximum

Une tolérance maximum de 0.50 m. de hauteur est acceptée entre 2 maisons mitoyennes.

Pour les bâtiments situés autour de la place centrale, les hauteurs de bâtiments sont obligatoires.

### 7.4. Toitures :

- Les immeubles d'un simple rez-de-chaussée possèdent des toitures-terrasses recouvertes de gravier ou de dallage.
- Les immeubles de R + 2 + T ont une toiture à versants dont la pente présente un angle de 40° à 45° sur l'horizontale. Les toitures peuvent être aménagées pour l'habitation.  
Les lucarnes éventuelles sont limitées au 1/3 de la longueur des versants et à une hauteur de 2.00 m.
- Les immeubles de R + 3 + T et R + 4 + T ont une toiture à versants dont la pente présente un angle de 15° sur l'horizontale. Aucune tolérance de différence de hauteur n'est acceptée entre 2 immeubles mitoyens. L'étage dit "technique", conforme aux dispositions des circulaires n° 541 et 41bis des 5.8.1965 et 6.3.1967 du Ministère des Travaux Publics, est dissimulé dans les étages en recul et les toitures.

### 7.5. Aspect :

Toutes les façades visibles de la voie publique d'un même bâtiment ou de bâtiments contigus sont traitées avec des matériaux identiques, ainsi que les parties de pignons dépassant les constructions voisines, tout comme les souches de cheminée, les cabanons d'ascenseurs et autres superstructures.

L'aménagement de balcons et bretèches conformes aux dispositions des règlements de la bâtisse est souhaité.



## 7.6. Matériaux :

L'aspect extérieur des constructions doit présenter une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

- En gabarit inférieur ou égal à R + 2 + T :  
Un soubassement obligatoire de 0.20 m. de hauteur minimum, en pierre bleue, est établi le long des façades à rue.  
Pour les façades, il est obligatoirement fait usage de briques de parement de tonalité claire [type fleur de paille, module 50 ou similaire], avec joints de tonalité claire. L'enduit de tonalité claire est accepté.  
Certaines parties de construction peuvent être réalisées en bois à peindre. Les châssis sont réalisés en bois teinté [imprégnation ou peinture] ou en métal laqué de tonalité neutre.  
Les toitures sont réalisés en tuiles de tonalités nettement distinctes de celle de la façade [type tuile tempête ou plate, anthracite ou similaire].
- En gabarit supérieur ou égal à R + 3 + T :  
Un soubassement obligatoire de 0.50 m. de hauteur, en pierre bleue ciselée en oblique, est établi le long des façades à rue.  
Pour les façades, il est obligatoirement fait usage d'un enduit de tonalité neutre. La brique de parement de tonalité claire [type fleur de paille, module 50 ou similaire] est acceptée, avec joints de tonalité claire.  
Certaines parties des façades peuvent être réalisées en bois à peindre. Les châssis sont réalisés en bois teinté [imprégnation ou peinture] ou en métal laqué de tonalité neutre.  
Les seuils, marches et recouvrements de murs sont en pierre bleue. Les toitures inclinées à 15° sont revêtues de couvertures métalliques.  
Les descentes d'eaux sont métalliques.  
Les galeries du rez-de-chaussée ont un revêtement de sol en pierre bleue.

## Article 8 : ZONE DE JARDINS

Ces zones sont aménagées en jardins d'agrément et ne peuvent contenir de bâtiments fixes ou provisoires, hors sol. L'implantation d'une construction légère ouverte comme abri pour véhicule est autorisée.

Les jardins sont plantés ou gazonnés. Pour chaque propriété, une terrasse peut être prévue, pour autant qu'elle ne dépasse pas 1/3 de la superficie du jardin, hormis les revêtements des accès.

Dans les jardins, au moins 1 arbre à haute tige est planté par 50 m<sup>2</sup> de superficie, à 2.00 m. minimum de la limite du jardin.

Les jardins des habitations plurifamiliales des lots 10, 22, 34, 35, 44 et 46 peuvent accueillir des garages et leurs rampes d'accès, à condition qu'ils se trouvent sous le niveau du rez-de-chaussée, en respectant les conditions suivantes :

- présenter une toiture plate recouverte d'une couche de 0.50 m. de terre arable plantée ou gazonnée ;
- ne pas dépasser en niveau supérieur fini le niveau naturel rectifié du terrain ;
- ne présenter aucun mur dépassant le niveau du sol fini de plus de 0.50 m. ;
- n'abriter aucune autre fonction que celles de stationnement de véhicules ou locaux de service ;
- présenter une emprise maximum de 50 %.

#### **Article 9 : ZONE D'ESPACES VERTS**

Ces zones sont aménagées en jardins d'agrément et ne peuvent contenir de bâtiments fixes ou provisoires, hors sol. Sont autorisés des terrains de jeux dont l'aire peut être asphaltée ou dallée sans toutefois qu'elle dépasse un 1/5 de la superficie de chaque zone.

Dans chacune d'elles, peut être édifié un édicule, d'une superficie maximum de 20 m<sup>2</sup> et de 3.50 m. maximum de haut, comme abri pour les promeneurs ou entreposage de matériel d'entretien.

<b>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</b>
------------------------------------

#### **Article 10 : SERVITUDES DE PASSAGE**

Des passages de 10.00 m. de largeur et de 5.00 m. de hauteur sont prévus au rez-de-chaussée des immeubles orientés est-ouest le long de la place centrale.

Les différences de niveau entre la place centrale et les niveaux des espaces intérieurs des îlots doivent être franchies par des escaliers établis dans le même matériau que le sol les galeries couvertes. L'aménagement de ces passages sera inclus dans la demande de permis d'urbanisme des immeubles concernés.

#### **Article 11 : ZONE TAMPON**

Ces zones, disposées le long de certaines limites du lotissement, sont destinées à l'aménagement d'un écran végétal intégré aux voiries, reculs et jardins prévus. Les plantations à basses et hautes tiges sont respectivement localisées à des distances minimum de 0.50 m. et 2.00 m. par rapport aux limites de propriété.

**Article 12 : ZONE DE CONSTRUCTION POUR SENIORIE**

Ces zones, localisées sur les lots 39 à 41 et 51, permettent la construction de seniories en variante des affectations d'habitations uni- et/ou plurifamiliales.

**Article 13 : ZONE D'AMENAGEMENT DE LA FERMETURE DE L'AVENUE BACH**

Cette zone, partiellement hors périmètre du lotissement, est destinée à aménager le dispositif de coupure, pour les véhicules, de l'avenue Bach, hormis un passage de transport public du type bus-pass.