

**VILLE DE BRUXELLES**  
**STAD BRUSSEL**  
**DEPARTEMENT URBANISME - CELLULE PLAN**  
**DEPARTEMENT STEDENBOUW - CEL PLAN**

**Quartier «Van Praet»**

«Van Praet» -wijk

**PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL N°50-01/50-01 bis**  
**BIJZONDER BESTEMMINGSPAN N<sup>R</sup>. 50-01/50-10 bis**

**MODIFICATION PARTIELLE**

GEDEELTELIJK WIJZIGING

**QUARTIER COMPRIS ENTRE LES AVENUES DES CROIX DU  
FEU ET DES PAGODES**

WIJK BEGREPEN TUSSEN DE VUURKUISEN- EN  
PAGODENLAAN

**PRESCRIPTIONS D’URBANISME**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 50-01/50-01 BIS «QUARTIER VAN PRAET» PARTIELLEMENT MODIFIÉ**

Le plan particulier d'affectation du sol est composé de:

- Plan PPAS 50-01 -Plan d'aménagement
- Plan PPAS 50-01bis -Plan d'aménagement
- Prescriptions d'urbanisme
- Cahier des notes et rapports
- Reportage photographique

PPAS 50-01 «Quartier Van Praet» approuvé par le Conseil Communal en séances des 15 octobre 1951 et 31 mars 1952, approuvé par Arrêté Royal le 14 novembre 1952.

Première modification partielle du PPAS 50-01 «Quartier Van Praet» (PPAS 50-01 bis «Quartier Van Praet»), approuvé par Arrêté Royal le 18 avril 1956.

Seconde modification partielle du PPAS 50-01 «Quartier Van Praet»:

Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du 22/04/2013

Par le Conseil  
Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du 25/04/2013 au 24/05/2013

Par le Collège  
Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 24/06/2013

Par le Conseil  
Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par arrêté du XX/XX/XXXX

Toutes les prescriptions du Règlement communal sur les Bâtisses restent d'application pour autant qu'elles ne sont pas modifiées par les prescriptions spéciales ci-après.

## ZONES DE REcul

*Article premier.* -La profondeur des zones de recul est indiquée au plan particulier.

Ces zones sont aménagées en jardinets d'agrément ne pouvant présenter des pentes ou des rampes de plus de 0m08 par mètre vers la voie publique.

Ces jardinets sont parfaitement entretenus en tout temps; les plantations ne peuvent dépasser une hauteur de 1 m 50, sauf autorisation de la Ville.

Il est interdit d'affecter la zone de recul à l'exercice d'un commerce, d'y placer des réclames ou enseignes de quelque nature, type ou dimension que ce soit.

Les zones de recul sont clôturées à front de la rue suivant l'alignement décrété, sur toute la longueur, et latéralement sur toute la largeur de la zone par une grille artistique métallique ajourée, reposant sur un soubassement, plinthe ou socle en pierres naturelles dont la hauteur ne pourra dépasser 50 cm.

La hauteur totale des clôtures, soubassement, plinthe ou socle compris, ne peut dépasser 1 m 80 au-dessus du niveau de référence zéro. (Voir article 2, Immeubles [hauteurs].)

Des caves à combustibles ou à provisions peuvent être établies dans le sous-sol des zones de recul à condition d'être recouvertes d'une couche de terre d'au moins 60 centimètres d'épaisseur de manière à permettre des plantations.

Il pourra également y être aménagé des entrées de garage privé ou particulier. La pente de ces entrées ne peut dépasser 20 centimètres par mètre.

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

du 21-11-2013

Certifié conforme

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

van 21-11-2013

Voor eensluidend afschrift



Ann GEETS  
Directrice f.f. – wnd Directeur

## IMMEUBLES

### **Hauteurs**

*Art. 2.* -Les constructions contiguës à ériger sur les terrains bordant les voies publiques comporteront obligatoirement le nombre de niveaux normaux indiqués au plan particulier, c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus deux étages francs.

Toutefois, pour les habitations à ériger à l'angle de deux voies publiques, le Collège pourra, si l'aspect architectural le justifie, autoriser la construction d'un troisième étage (4<sup>ème</sup> niveau), pour autant qu'il soit établi au moins à 1 m 20 en retrait sur l'alignement des façades.

Le niveau supérieur de la corniche de couronnement est établi à 11m 50 maximum au-dessus du niveau de référence zéro, pris à l'intersection du trottoir et de l'alignement de la clôture de la zone de recul dans l'axe de la parcelle.

Les quatre immeubles genre villa à ériger aux quatre angles des deux allées conduisant de l'avenue Ferdauci aux terrains de fond réservés, comporteront trois niveaux, c'est-à-dire un rez-de-chaussée, plus un étage franc, plus un étage à la mansard.

Le niveau supérieur de la corniche de couronnement de ces quatre bâtiments est établi à 8 mètres au-dessus du niveau de référence zéro.

*Art. 2bis.* -(Ilots 1 V et 2 V entre les avenues des Croix du Feu, des Pagodes et des buissonnets).

Les immeubles à ériger aux angles des entrées réservées conduisant, d'une part; de la rue du Molenblok prolongée et, d'autre part, de l'avenue des Pagodes, au terrain de fond réservé (îlot 2 V) comporteront trois niveaux, c'est-à-dire un rez-de-chaussée plus deux étages francs. Au-dessus de la corniche de couronnement de ces quatre bâtiments sera établie une toiture à trois versants de  $\pm 45^\circ$ <sup>1</sup>.

### **Implantation**

*Art. 3.* -L'implantation des constructions devra être approuvée par la Ville. La face extérieure du mur de façade de la construction est établie à la limite de la zone de recul.

### **Profondeur des constructions**

*Art. 4.* -La profondeur maximum des constructions est limitée par un alignement intérieur parallèle à celui des façades principales.

La distance entre ces deux alignements est indiquée au plan particulier.

---

<sup>1</sup> Modification arrêtée par le Conseil communal en séances des 7 novembre 1955 et 30 janvier 1956. Approuvé par arrêté royal du 18 avril 1956.

## ***Cours et jardins***

*Art. 5.* -L'espace compris entre l'alignement intérieur de la construction et les limites de la parcelle est converti en cour et Jardin.

Au niveau de référence zéro, la superficie de la cour à air libre et à ciel ouvert ou du jardin ne peut être inférieure au huitième de la superficie totale du terrain sur lequel s'élève la construction.

La superficie de la zone de recul n'est pas comprise dans le calcul de la surface minimum imposée pour la cour ou pour le Jardin.

Les constructeurs pourront, s'ils le désirent et pour autant qu'ils obtiennent l'accord écrit des voisins contigus, clôturer leur jardin par des haies vives sur treillis, le tout ayant une hauteur à déterminer entre eux, mais avec un maximum de 1 m 80.

En cas de non-accord, les prescriptions de l'article 48 du Règlement sur les Bâtisses seront d'application.

Sauf Indications mentionnées au plan, l'emplacement de la cour des immeubles d'angles est laissé au choix du constructeur pour autant que l'emplacement choisi ne laisse apparaître en aucun cas, des pignons aveugles visibles de la voie publique.

## ***Garages privés ou particuliers***

*Art. 6.* -La construction de boxes pour une voiture, à usage de garages privés ou particuliers, est autorisée dans la zone cour ou jardin pour autant que le faite de la toiture ou les superstructures de ces boxes ne dépassent pas la hauteur de 4 mètres au-dessus du niveau de référence zéro et que la superficie de la cour à a air libre et à Ciel ouvert ou du Jardin soit respectée.

*Art. 6bis.* -(Ilots 1 V et 2 V entre les avenues des Croix du Feu, des Pagodes et des Buissonnets).

La construction de boxes pour une voiture, à l'usage de garages privés ou particuliers, n'est pas autorisée dans la zone de cour et jardin. Les garages seront incorporés dans la bâtisse <sup>2</sup>.

## ***Esthétique des façades***

*Art. 7.* -Les façades des constructions à ériger auront un réel caractère architectural et devront s'harmoniser entre elles, tant au point de vue des matériaux que des couleurs ou teintes de ceux-ci, de manière à former un ensemble répondant à l'esthétique générale du quartier Van Praet.

L'aspect des façades ou des parties de construction vues de la voie publique répondra aux stipulations des articles 6, 36 et 37 du Règlement sur les Bâtisses.

---

<sup>2</sup> Modification arrêtée par le Conseil communal en séances des 7 novembre 1955 et 30 janvier 1956. Approuvé par arrêté royal du 18 avril 1956.

## **Toitures**

*Art. 8.* -L'établissement de terrasses, plates-formes ou toitures plates au-dessus des constructions est formellement interdit, sauf dans le cas des immeubles situés à l'angle des artères, si ceux-ci comportent 4 niveaux.

*Art. 9.* -Les Immeubles comptant trois niveaux francs seront couverts par une toiture à deux versants à 45° environ, à l'exclusion de la toiture dite à la "Mansard".

*Art. 10.* -Les toitures ne peuvent avoir pour but ou pour résultat d'augmenter, directement ou indirectement le nombre maximum de niveaux habitables. [UN ÉTAGE HABITABLE MANSARDÉ PEUT ÊTRE AMÉNAGÉ DANS LE VOLUME COMPRIS ENTRE LE DERNIER HOURDIS ET LA TOITURE]<sup>3</sup>. Il sera éclairé et ventilé par des tabatières ou par une ou des lucarnes-fenêtres. La largeur totale de la ou des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 du développement de la façade.

La face extérieure de la ou des lucarnes sera distante de 50 cm, au minimum, de la face intérieure du mur de façade. La hauteur maximum du châssis des lucarnes est fixée à 1m20.

## **Avant-corps -Terrasses -Escaliers d'accès**

*Art. 11.* -En dehors des saillies fixes admises en vertu des prescriptions du titre XII du Règlement sur les Bâtisses, la Ville peut, si le caractère architectural ou artistique de la construction à ériger le justifie, tolérer la construction d'avant-corps, terrasses, escaliers d'accès. Ces ouvrages devront satisfaire aux conditions générales suivantes:

- a) ils ne peuvent s'étendre sur plus des 2/3 de la largeur de la façade;
- b) leur saillie maximum ne peut dépasser le 1/4 de la profondeur de la zone de recul;
- c) latéralement, ils doivent rester à une distance des propriétés voisines, telle qu'aucune de leurs parties ne dépasse les limites d'un gabarit formé par des plans verticaux à 45° rencontrant la façade à 60 cm des mitoyennetés;
- d) les marches des escaliers donnant accès aux rez-de-chaussée et aux terrasses, pourront être établies en dehors du gabarit latéral déterminé au paragraphe c) et avec une saillie supplémentaire de 75 cm sur le maximum prescrit au paragraphe b);
- e) les avant-corps ne pourront être établis que jusqu'au niveau du premier étage.

---

<sup>3</sup> Sur décision du Conseil communal du 24 06 2013 , en remplacement de [Le volume compris entre le dernier hourdis et la toiture ne peut être utilisé comme local habitable].

## ***Avant-projet***

*Art. 12.* Le plan de situation avec l'implantation de l'immeuble à l'échelle de 1/500ème (2 mm P.M.);

Le plan de la clôture avec dispositions des entrées;

La nature des clôtures de la cour ou du jardin;

L'aspect architectural ou décoratif de la façade principale.

Les saillies des avant-corps, terrasses, escaliers, bretèches, pourront, si les propriétaires le désirent, être soumis à l'avis préalable de la Ville, ces ouvrages étant indiqués dans un avant-projet d'ensemble dressé à l'échelle de 1 centimètre par mètre.

## ***Commerce. -Réclames publicitaires***

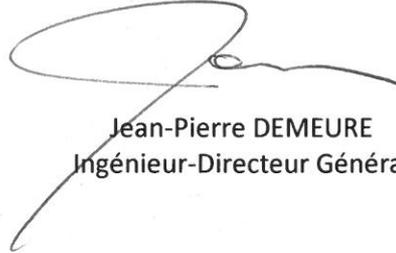
*Art. 13.* -Sur les terrains cédés par la Donation Royale en vertu de la convention du 29 juillet 1949, aucun commerce ne pourra être installé dans les immeubles à construire à front de l'avenue des Croix du Feu et aucune réclame ou texte publicitaire ne sera autorisé. Seront cependant tolérés les commerces, professions ou métiers s'exerçant en maisons dites «fermées », pour autant qu'ils ne nécessitent aucune marque extérieure autre qu'une plaque en bronze ou en cuivre apposée à la façade ou à la grille du jardin. Les dimensions de cette plaque ne dépasseront pas 30 cm de hauteur sur 40 cm de largeur.

## ***Servitudes***

*Art. 14.* -Les stipulations qui font l'objet du présent règlement différentiel ont le caractère de servitudes légales. Elles frappent à la fois les terrains et les constructions qui y seront érigées.

Bruxelles, le 01/09/2013

L'auteur de projet, le Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, représenté par M. J-P. DEMEURE, Ingénieur-Directeur général, agréé par Arrêté Ministériel du 19/03/2013.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small flourish.

Jean-Pierre DEMEURE  
Ingénieur-Directeur Général