

SQUARE PRINCE CHARLES - DREVE SAINTE-ANNE.CAHIER DE PRESCRIPTIONS D'URBANISME DU P.P.A. n° 48-06^bArt. 1. - Généralités.

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après. A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les réglementations en vigueur en matière de bâtisse sont d'application.

Repérage : Le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

Art. 2. - Affectation des bâtiments.

- 2.1. Les bâtiments sont affectés à l'habitation uni- ou plurifamiliale. Ils peuvent également être affectés aux compléments publics et privés d'habitation, au commerce et au petit artisanat uniquement au rez-de-chaussée des constructions.
- 2.2. Les installations d'entreprises, les ateliers et les dépôts sont autorisés dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan. Ces activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.
- 2.3. L'installation de bureaux n'est autorisée que s'il s'agit d'une fonction complémentaire à celles reprises en 2.1. et 2.2.
- 2.4. Le plan figure une zone affectée aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics. En cas d'arrêt de cette activité, la zone est incorporée à l'espace vert qui la joute et est soumise aux mêmes prescriptions.

Art. 3. - Zone de bâtiments principaux.3.1. Prescriptions générales.

- 3.1.1. Le nombre de niveaux maximum par bâtiment est indiqué sur le plan.

3.1.2. Le plan indique les fronts de bâtisse obligatoires, l'alignement et la limite extrême des constructions. Le front de bâtisse est obligatoire sur l'alignement, sauf en cas de zone de recul où le front de bâtisse est explicitement indiqué.

La limite extrême des constructions et le front de bâtisse englobent toutes les saillies, sauf loggias, bretèches, bow-windows et éléments d'architecture divers. Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. Au cas où la zone de bâtiments principaux s'étend sur l'entièreté d'une parcelle, un ou des dégagements suffisants doivent être aménagés à partir du premier étage pour assurer l'éclairage et la ventilation des locaux d'habitation.

3.1.4. Hauteur des locaux :

A l'exception de ceux utilisés à usage de parking ou de caves, tous les locaux ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum et pour les niveaux sous toiture de 2,40 m minimum.

3.1.5. Mesures restrictives.

Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée, d'une part :

- à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures;

d'autre part :

- au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

3.2. Zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme (liseré jaune au plan).

3.2.1. Le plan renseigne les façades à conserver ou à ériger suivant le même rythme.

Au cas où les façades sont conservées, celles-ci et leurs toitures sont maintenues telles quelles ou restaurées du point de vue architecture et matériaux en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site.

Lors des travaux de restauration, des démontages et reconstructions partiels peuvent être autorisés pour des raisons techniques. Ces travaux sont effectués dans le respect des dispositions définies ci-avant. Le traitement des rez-de-chaussée à usage commercial doit être conçu de manière à permettre une bonne exploitation tout en respectant la nature des matériaux utilisés pour la restauration et le caractère général de la façade.

Les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux peuvent être établies dans les toitures à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture.

- 3.2.2. La reconstruction intégrale d'un immeuble isolé ou de plusieurs immeubles groupés peut être autorisée. Dans ce cas, les façades sont érigées sur le même front de bâtisse et suivant le même rythme que la façade ou l'ensemble démoli en sauvegardant notamment le caractère particulier de la trame urbaine décrite au § 3.3.1, ci-après.
La hauteur maximale sous corniche est celle prescrite au § 3.3.2.
- 3.2.3. Toitures des nouveaux immeubles.
Les dispositions de l'article 3.3.3. sont d'application.
- 3.2.4. Matériaux des nouveaux immeubles.
Les dispositions de l'article 3.3.4. sont d'application.
- 3.3. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation (liseré mauve au plan).
- 3.3.1. La composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles, bordés d'un liseré mauve au plan, est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) et respectant la trame urbaine.
Les vitrages doivent être établis en retrait de 0,10 m minimum par rapport au plan de la façade principale.
- 3.3.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol pris au pied et dans l'axe de la façade.
La hauteur maximale sous corniche est de : 10,80 m pour 3 niveaux
13,60 m pour 4 niveaux.

Dans le cas de caves éclairées naturellement au pied des façades, le sol du rez-de-chaussée peut être élevé à 1 m maximum au-dessus du niveau du trottoir.

Les hauteurs maximales sous corniche définies ci-dessus comprennent la surélévation éventuelle due à un niveau supplémentaire sous combles habitables de même que la surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement.

La Ville peut imposer, si nécessaire, un raccord avec le gabarit des propriétés voisines.

3.3.3. Toitures :

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan impose des toitures à étage(s) incorporé(s), qui sont, soit composées de pans inclinés et de parties plates, soit de toitures à versants simples.

Dans le cas de toitures à versants simples, l'angle d'inclinaison est compris entre 35 et 50°. Dans le cas de toitures à étage(s) incorporé(s), les pans inclinés doivent être perceptibles de la rue et donner à l'ensemble un caractère de toitures inclinées. L'angle d'inclinaison des pans est de 70° maximum. La hauteur maximale du faite au-dessus du niveau de la corniche est de 7 m pour les toitures à versants simples et de 5 m pour les autres types de toitures.

Les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur : 1,20 m maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture. Des terrasses peuvent être aménagées dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables.

Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées, lucarnes, bretèches, pignons saillants avec pan de toiture perpendiculaire au faite principal.

La pièce d'appui de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établie à 1,20 m maximum en dessous de la corniche, sans que cette disposition ne donne lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire situé en dessous de celle-ci.
Les parties plates sont aménagées conformément à l'art. 5.2.

3.3.4. Matériaux :

a) Les matériaux à utiliser pour les façades visibles de la voie publique sont la brique et/ou les éléments de terre cuite et/ou les ardoises et/ou le béton de couleur blanche ou légèrement ocrée et/ou l'enduit traditionnel à la chaux et/ou le ciment peint en blanc ou en couleur claire et/ou de la pierre bleue ou blanche naturelle ou artificielle. Les matériaux de la ou des façades doivent être choisis en fonction des façades voisines.

Les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint ou en tout autre matériau présentant le même aspect. La nature et la couleur des châssis doivent être choisies en fonction des matériaux utilisés pour la façade et être en parfaite harmonie avec ceux-ci. Les vitrages doivent être de tonalité claire.

Les corniches ou cordons sont dans un matériau en harmonie avec celui utilisé pour la façade.

b) Toitures :

Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles ou de tuiles noires ou rouges.

Art. 4. - Zone de cours et jardins.

Cette zone est affectée exclusivement à l'agrément. Elle doit être plantée sur au moins 50 % de sa surface. Les arbres existants doivent être maintenus. Cette zone ne peut recevoir de construction autre que des serres ou abris d'une superficie maximale de 8 m² sur 1 niveau pour autant qu'elles présentent un aspect esthétique valable et qu'elles ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

Art. 5. - Zone de bâtiments annexes.

5.1. Cette zone peut recevoir des constructions à toiture plate à un niveau, d'une hauteur de 3 m maximum par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal, mesurée dans l'axe de la façade.

Une construction annexe peut être surmontée d'une toiture à versants pour autant que son angle d'inclinaison soit inférieur à 35°. Pour cette dernière construction, la hauteur sous corniche est limitée à 3 m. Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celle-ci, une toiture plate peut être aménagée sur une partie du bâtiment.

L'implantation et le volume de ces annexes se fait en tenant compte du bon aménagement des lieux et en fonction des constructions voisines.

5.2. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades et des toitures à versants éventuelles de ces annexes sont celles de l'article 3.3. Les matériaux utilisés pour les toitures plates de la partie excédentaire doivent être de tonalité autre que noire, éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.

Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite. Pour les parties non construites, les dispositions de l'article 4 sont d'application.

Art. 6. - Zone de recul.

Cette zone est plantée et destinée à l'agrément. Elle ne peut recevoir de construction ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des chemins d'accès aux propriétés. Les constructions existantes peuvent être maintenues et être transformées. En cas de reconstruction, le front de bâtisse doit être respecté tel que décrit au § 3.1.2.

Art. 7. - Clôtures.

- 7.1. Sous réserve des dispositions de l'article 7.2., les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont :
- les murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,20 m.
 - les grilles ou treillis (maximum 1,80 m de hauteur) plastifiés de couleur vert foncé, éventuellement garnis d'une haie vive, avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.
- 7.2. Les murs de clôtures à front de rue doivent être établis en harmonie avec les façades voisines.

Art. 8.- Zone d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

- 8.1. Le plan figure une zone affectée à un équipement scolaire. La zone de construction est limitée à un rapport P/S = 0,4. Les prescriptions de l'article 3.3. sont d'application. La zone non construite peut être dallée.
- 8.2. En cas d'arrêt de cette activité, la zone est incorporée à l'espace vert adjacent et est soumise aux mêmes prescriptions.
- 8.3. Le mode de clôture est celui du § 9.3.

Art. 9.- Zone d'espace vert.

- 9.1. Le parc et l'étang sont maintenus tels quels. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés de même que ceux destinés à créer des chemins d'accès.
- 9.2. Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Les constructions existantes peuvent être maintenues et être transformées dans le respect du site.
- 9.3. Les clôtures sont formées par des grilles de 1,80 m maximum de hauteur. Des portes d'accès peuvent y être créées.

Art. 10. - Garages et parkings.

Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parking pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Art. 11. - Enseignes et publicité.

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer toute forme de publicité sur les constructions et clôtures des terrains non bâtis, à l'exclusion de l'affichage public.

Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et, en particulier, avec le caractère de la façade et des façades voisines.

Toute enseigne et toute publicité sur les toitures sont interdites.

Art. 12. - Travaux de transformation et d'amélioration.

Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont l'implantation et le volume dépassent ceux autorisés par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que l'implantation et/ou le volume actuel ne soient pas modifiés et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 31 mai 1990.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse-Hoofdstedelijke Executieve van 31 mei 1990.

Le Ministre-Président,

De Minister-Voorzitter,

(s) Charles PICQUE.

(g) Charles PICQUE.

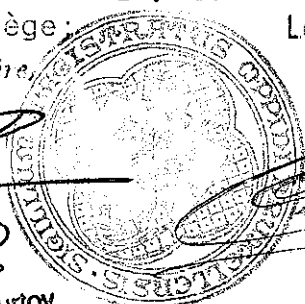
Pour copie conforme
L'Architecte -Chef de Service,
F. GASPAR
(s) F. GASPAR.

Copie certifiée conforme à l'original

Bruxelles, le 24-05-1990

Par le Collège: Le Collège,

Le Secrétaire,



ul Courtroy