

P R E S C R I P T I O N S

Article 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 lois, 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, le règlement communal sur les bâtisses est 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 fera seule foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

Article 2.- Zone de bâtisse destinée au logement.

a) Affectation :

Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou pluri- familiale, à leur équipement commercial salubre et à ses compléments publics ou privés. Les installations artisanales non bruyantes ni polluantes sont autorisées au rez-de-chaussée uniquement.

Les installations existantes ne répondant pas à ces impératifs, peuvent être maintenues jusqu'à l'expiration de l'autorisation d'exploiter et, le cas échéant, leur renouvellement ne peut être accordé que pour une durée expirant 6 ans après l'entrée en vigueur du présent plan. Les stations distributrices de carburant sont interdites dans tout le périmètre du plan.

b) Gabarit et implantation des bâtiments :

Le plan indique le nombre de niveaux maximum des bâtiments, le minimum à construire étant inférieur de 1 à ce maximum. La hauteur (plancher-plancher) des niveaux est de 3,10 m maximum, ce qui conduit à des hauteurs maximum sous corniche de 12.40 m (4 niveaux), 15.50 m (5 niveaux) et 18.60 m (6 niveaux). Néanmoins, le niveau du plancher du premier étage pourra se trouver à 3.60 m maximum du niveau du pied de la façade mesuré dans l'axe de celle-ci sans toutefois que l'immeuble dépasse le gabarit maximum, indiqué ci-dessus.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder 50 cm par rapport au pied de la façade. Tous les locaux destinés à la résidence permanente auront une hauteur de 2,60 m minimum (plancher-plafond).

L'étage dit technique, autorisé au-dessus du nombre de niveaux indiqué au plan, ne peut contenir que les installations techniques des bâtiments : conditionnement, machineries d'ascenseurs, conduits de ventilation, cheminées ...

Sa hauteur ne dépassera pas 3 m hors tout. Ses distances aux alignements se conformeront aux lois et règlements en vigueur. Il n'y aura pas d'étages en recul.

La réalisation d'une toiture à versants est facultative.

Dans ce cas, la hauteur du faîte ne peut dépasser la hauteur qu'aurait atteinte l'étage technique, la pente minimum des toitures étant de 30°. La réalisation de combles habités est autorisée pour autant que le sommet des lucarnes ne dépasse pas la hauteur qu'aurait atteinte la corniche d'un bâtiment doté d'une toiture terrasse.

Le front de bâtisse obligatoire comprend les bretèches, avant-corps et loggias. La limite extrême postérieure englobe toutes les saillies. Les distances aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

La parcelle située au n° 33, rue Emile Delva, et se trouvant entièrement dans la zone de bâtisse devra ménager au minimum 1/8 de sa superficie totale en zone de cours et jardins (voir art. 4.- Zone de cours et jardins).

c) Matériaux :

Les façades principales seront en matériaux de parement de teinte naturelle ; les matériaux des châssis et allèges sont laissés à l'initiative des constructeurs ; toutefois l'asbeste-ciment de teinte naturelle ou peint est interdit.

Les façades postérieures devront, ou bien recevoir un chaulage crépi, enduit ou cimentage peint, ou bien être construites en briques de parement identiques à celles des façades principales.

Toute partie de mitoyen qui serait visible entre bâtiments conformes aux gabarits du plan, doit être recouverte de matériaux de parement identiques à ceux de la façade principale, à charge du constructeur qui découvre cette partie de mitoyen.

Les matériaux admis pour les éventuelles toitures à versants sont la tuile et l'ardoise naturelle ou artificielle.

d) Garages et parkings :

En tenant compte des possibilités des parcelles, leur nombre sera déterminé d'après les lois et règlements en vigueur, et notamment les dispositions de la circulaire du Ministère des Travaux Publics du 17 juin 1970.

Par unité résidentielle, un seul accès carrossable d'une largeur de 3 m. maximum est admis à l'alignement.

Toutefois, lorsque le nombre de voitures garées dépasse le nombre de 30, un deuxième accès carrossable sera autorisé. Ces accès seront disposés de manière à ne pas gêner la circulation (voir aussi art. 4.- Zones de cours et jardins).

Toute autre destination que le parcage des véhicules est interdite dans ces emplacements.

e) Publicité :

Les dispositions relatives aux publicités lumineuses respecteront les lois et règlements en vigueur notamment en ce qui concerne les distances aux feux de signalisation routière.

f) Antennes radio et T.V. :

Dans tous les cas, celles-ci doivent être placées le plus en retrait possible des façades principales. Il ne sera autorisé qu'une seule antenne par immeuble.

Toute antenne radio ou T.V. dont la hauteur excède 10 m., doit faire l'objet d'un permis de bâtir distinct.

Toute publicité est interdite sur les antennes.

Article 3.- Zone affectée aux écoles de la Ville de Bruxelles.

a) Affectation :

Les bâtiments sont destinés à l'enseignement et à ses prolongements, en ce compris les logements de concierges, équipements techniques et sportifs, etc...

b) Gabarit et implantation des bâtiments :

Les bâtiments du complexe peuvent faire l'objet d'une implantation libre. Le rapport P/S-net de l'aménagement ne dépassera pas 1,50.

La hauteur du ou des éléments de la composition ne dépassera pas 13 m. Les constructions à toiture plate auront au maximum 3 niveaux. Les salles de gymnastique et autres salles d'utilité générale dépassant 5 m. de hauteur, seront comptées pour 2 niveaux dans le calcul du P/S.

Deux raccords aux zones de bâtisse situées rues Steyls et Jacobs-Fontaine sont à réaliser sur 10 m. de façade minimum, dans le respect des gabarits maximum autorisés.

Les bâtiments seront situés à une distance telle de la zone de cours et jardins (voir art. 4) que le rapport $H/3 \leq D$ soit constamment observé dans chaque partie des bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à un niveau, et de 3,50 m. maximum de hauteur.

Les constructions et espaces couverts d'établissements scolaire occuperont en surface au maximum 50 % de la parcelle. Les espaces libres sur le pourtour du ou des bâtiments de chaque complexe, soit les 50 % minimum restants de chaque zone, seront aménagés comme jardins, plaines de jeux et de sports. Au minimum 15 % de cette zone recevra des plantations à hautes tiges.

c) Les dispositions de l'article 2 concernant les matériaux, les garages et parkings, la publicité et les antennes radio et T.V. sont d'application.

Article 4.- Zones de cours et jardins.

Celles-ci seront plantées sur au moins 50 % de leur surface non construite. La construction partielle jusqu'à concurrence de 50 % de la surface de la zone, y est autorisée sur une hauteur maximum de 3,50 m. hors tout à partir du niveau de l'artère principale et en prolongement des bâtiments principaux. Cette disposition ne s'applique qu'aux parcelles occupées par des exploitations commerciales ou artisanales. Toutefois, les parcelles situées n°s 21 à 25, rue Jacobs-Fontaine et 33 à 35, rue Emile Delva, peuvent être entièrement couvertes d'un rez-de-chaussée.

Dans ce cas, les toitures seront recouvertes d'une couche de 30 cm. de terre arable, convenablement drainée, sur 50 % au moins de leur surface, pour recevoir des plantations : le restant de la surface sera couvert d'un dallage très soigné au choix du

constructeur. Au cas où une construction arrière présenterait une limite mitoyenne, une clôture de maçonnerie dépassant de 40 cm. le niveau supérieur des constructions arrière sera construite.

Toute surélévation de cette clôture devra être réalisée par grillages, ferronneries ou treillis.

Toutefois, dans le cas où des terrasses arrière seraient accessibles, les jours de ces grillages, ferronneries ou treillis devront être obturés par un matériau durable de façon à éviter les vues droites ou obliques sur les propriétés voisines.

Les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre cours et jardins sont :

- des murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs (maximum de hauteur 2,75 m. hors tout) ;
- des treillis (maximum de hauteur 1,80 m.) éventuellement garnis d'une haie vive, avec un muret de 0,30 m. de hauteur max.

Article 5.- Zone de cours et jardins en cas de maintien du parcellaire.

La zone teintée en bleu foncé peut être incorporée à la zone de bâtisse en cas de groupement facultatif des parcelles comprises aux 33 à 35, rue Emile Delva et 25, rue Jacobs-Fontaine. Dans ce cas, les prescriptions de l'article 2, relatives à la zone de bâtisse affectée au logement, sont d'application.

Au cas où ces conditions ne seraient pas remplies, la zone est assimilée à une zone de cours et jardins dont les prescriptions sont énoncées à l'article 4 ci-avant.

Tout cas de regroupement ou de division du parcellaire opéré avant ou après l'entrée en vigueur du plan et non prévu aux prescriptions particulières entraîne le maintien de cette zone dans son statut de zone de cours et jardins.

Après réalisation des intentions du plan, la nouvelle zone de bâtisse est maintenue, quelles que puissent être les nouvelles divisions de la propriété et sous réserve de la concordance des nouvelles réalisations avec les lois, prescriptions et règlements en vigueur et avec le règlement sur les bâtisses.

Article 6.- Travaux confortatifs.

Pour les bâtiments principaux, dont la profondeur ou le gabarit actuels dépassent la profondeur ou le gabarit admis, il sera permis d'effectuer des travaux confortatifs pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et qu'ils ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'annexes qui dépasseraient 3 m. de haut et qui sont situées dans la zone de cours et jardins.

Approuvé par un arrêté royal du 20 octobre 1975.