

# P R E S C R I P T I O N S   D ' U R B A N I S M E

---

P.P.A. QUARTIER LEOPOLD - N° 60-02.

## Article 1.- DISPOSITIONS GENERALES.

### 1.1. 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.

### 1.2. 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. Ces constructions, dont l'affectation n'est pas conforme au plan, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs dans le respect des règles énoncées ci-dessus.

## Article 2.- PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS DES CONSTRUCTIONS.

2.1. Le plan d'aménagement indique des zones explicitement destinées aux équipements collectifs et/ou de services publics et à l'habitation (voir art. 6 et 7).

2.2. En dehors de ces zones, les constructions sont affectées principalement aux bureaux.

Dans les limites des zones de compensation, la construction de bureaux est conditionnée par la réalisation préalable ou concomitante d'une superficie équivalente de logements dans la même zone ou dans une zone située sur le territoire de la Ville de Bruxelles. Cette compensation est constituée par la construction de logements neufs ou par rénovation d'immeubles à usage de logements.

En cas de non réalisation de cette compensation, la zone est affectée à l'habitation.

Les équipements collectifs et/ou des services publics, les commerces sont autorisés.

Les rez-de-chaussée des constructions reçoivent en priorité des fonctions d'animation de type commercial ou d'équipement, ou en rapport avec l'affectation des étages.



Parties exclues de l'Approbation Royale

Article 3.- PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION, AU VOLUME ET A L'ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS.

3.1. 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, au bon aménagement des passages publics ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

3.2. Implantation des constructions.

3.2.1. Généralités.

Le plan indique des zones de bâtiments principaux et des zones délimitées par des limites extrêmes de constructions et des fronts de bâtisse obligatoires sur l'alignement.

Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

Des constructions en saillies sont autorisées en façade avant, à condition d'être réparties sur l'ensemble de la façade et d'être limitées à une surface de 40 % de celle-ci.

La limite extrême englobe toutes les saillies.

3.2.2. Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement du parcellaire.

Le plan renseigne cinq zones qui peuvent être incorporées dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement du parcellaire situées aux :

- 1°) n°s 86, 88, 90, rue Montoyer et n°s 1, 3, 7, rue d'Ardenne;
- 2°) n°s 86, 88, 90, 92, rue Montoyer et n°s 1, 3, 7, 11, 15, 17, rue d'Ardenne;
- 3°) n° 66, rue de Trèves et n°s 74, 76, 78, rue Montoyer;
- 4°) n°s 58, 60, 62, rue Montoyer et n° 35, rue d'Arlon;
- 5°) n°s 45, 47, 49, rue d'Arlon et n°s 59, 61, 63, 65, 67, rue Belliard.

En cas de regroupement, ces zones sont soumises aux mêmes prescriptions que les bâtiments principaux qui les jouxtent.

En cas de non regroupement, ces zones sont soumises aux prescriptions de l'article 4 relatives aux zones d'annexes.

Tous cas de regroupement ou de division du parcellaire opéré avant ou après l'entrée en vigueur du plan et non prévu ci-dessus, entraînent le maintien de ces zones dans le statut de zones de bâtiments annexes.

Après réalisation des dispositions du plan, les nouvelles zones de bâtisse sont maintenues 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.

### 3.2.3. Zone de passage public couvert sur sol privé.

Le plan impose des zones de passages publics couverts sur sol privé au rez-de-chaussée des constructions visées. Les largeurs de ces passages sont indiquées au plan. La hauteur libre minimale est de 6,00 m.

Les dispositions de l'article 8 relatif aux zones de passages publics sur sol privé sont d'application.

### 3.2.4. Zone de constructions au-dessus de la voirie.

Dans la zone formée par les points a, b, c, d, rue d'Ardenne, une construction en encorbellement peut être autorisée au-dessus de la voirie pour relier les deux bâtiments situés de part et d'autre de la rue d'Ardenne.

La hauteur libre au-dessus de la voirie est de minimum 6,00 m.

Cette construction est soumise aux mêmes prescriptions que les bâtiments principaux. Le nombre de niveaux est indiqué par rapport à la voirie.

### 3.2.5. Zone d'auvent.

Une zone permettant la réalisation d'un auvent est délimitée dans l'axe de la rue du Luxembourg, devant le C.I.C.

Cette zone passe au-dessus de la rue Wiertz.

La hauteur libre minimale sera de 6,00 m par rapport au niveau futur de la voirie.

Cet auvent sera prolongé au-delà de la limite du plan vers Ixelles. Des passerelles peuvent être intégrées à cette superstructure.

## 3.3. Volume des constructions.

Pour déterminer le volume des constructions, le plan fait usage de tout ou partie des indications définies ci-après.

### 3.3.1. Hauteurs maximales des constructions.

Celles-ci sont exprimées soit en mètres (en altitude), soit en nombre de niveaux.

Les hauteurs maximales exprimées en mètres englobent toutes les superstructures.

Les hauteurs exprimées en nombre de niveaux sont celles des façades principales à l'exception des toitures, du ou des étages en recul et de l'étage technique.

La hauteur d'un niveau et d'un étage en recul est de 3,60 m au maximum et de 2,80 m au minimum.

Le niveau du trottoir dans l'axe de la façade est pris comme niveau de référence pour déterminer la hauteur des façades principales.

Le ou les étages en recul peuvent être incorporés dans une toiture.

L'étage technique doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### 3.3.2. Rapport Plancher/Sol :

- Le symbole P/S indique le rapport plancher/sol net maximum de la zone de construction comprise dans les limites de l'alignement et des limites de zones.

- Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit :  
 Indice P : il se réfère à la totalité des superficies de planchers hors-sol, locaux techniques compris;  
 pour le calcul, les superficies de planchers seront supposées continues et mesurées conventionnellement jusqu'au niveau extérieur des murs de façade, sans tenir compte de leur interruption de toute nature, telle que cloisons, dégagements verticaux, etc...  
 Indice S : il se réfère à la superficie de la zone constructible.

#### 3.4. Esthétique des constructions.

##### 3.4.1. Aspect des façades :

- Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre-elles une cohérence de matériaux et de composition.
- Aucune façade aveugle n'est admise.

##### 3.4.2. Aspect des toitures :

Les toitures des bâtiments peuvent comprendre des lucarnes et/ou terrasses rentrantes.

##### 3.4.3. Aspect de l'étage en recul :

Le ou les étages en recul sont traités de la même façon que les façades.

##### 3.4.4. Matériaux :

###### a) Façades :

Les matériaux à utiliser pour les façades sont la brique, les enduits traditionnels, le ciment peint, les pierres naturelles ou artificielles, les marbres, les céramiques et le béton teinté imitant les matériaux naturels, de préférence de tonalité claire. Sont aussi acceptés, les éléments de façades métalliques, les verrières, les bardages et les éléments de béton architectonique.

Les châssis sont en bois naturel, en métal ou en tout autre matériau qui présente de bonnes caractéristiques esthétiques.

###### b) Toitures :

Les toitures des bâtiments doivent être en matériaux naturels ou artificiels, de qualité et de tenue compatibles avec l'esthétique requise par les présentes prescriptions.

Article 4.- PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE D'ANNEXES.

Cette zone peut recevoir des constructions à toiture plate et à un niveau d'une hauteur de 3,50 m maximum mesuré par rapport au pied de la façade du bâtiment principal, dans l'axe de cette façade. L'implantation et le volume de ces annexes se fait en tenant compte du bon aménagement des lieux et en fonction des constructions voisines.

Les toitures plates sont seules autorisées, elles doivent être recouvertes d'un matériau de couleur claire ou de graviers. Les coupes et lanterneaux sont admis de même que certains équipements techniques, prises d'air, etc... à l'exclusion de cabanons. Des sous-sols sont autorisés sous toute la zone d'annexes.

Article 5.- PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE DE COURS ET JARDINS.

Ces zones ne peuvent recevoir de constructions hors sol et doivent présenter un caractère d'agrément pour les immeubles avoisinants. Sont toutefois autorisés, les équipements techniques de petits gabarits liés à l'infrastructure du bâtiment. A l'exception de la zone située dans l'ilot 2, les constructions en sous-sol sont limitées à 60 % de la zone, à condition que la partie en pleine terre soit plantée et que la partie construite présente un aspect de jardin.

Article 6.- PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE D'HABITATION.

Dans cette zone, seuls sont admis des bâtiments à usage de logements uni- ou plurifamiliaux et à leurs compléments publics et privés. La zone d'habitation comprend une ancienne résidence, présentant de bonnes caractéristiques esthétiques et architecturales. Ce bâtiment doit être maintenu et restauré dans l'esprit de la construction d'origine, toutefois il peut subir des transformations adaptées à la fonction résidentielle et/ou d'équipements socio-culturels qui lui est dévolue.

De nouvelles constructions destinées au logement sont autorisées, dont le gabarit, l'implantation et les matériaux doivent s'harmoniser avec le bâtiment existant.

Les prescriptions de l'article 3 relatif à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions sont d'application.

Le rapport plancher/sol maximum autorisé est de 1,5 en ce compris les superficies hors sol du bâtiment existant.

La zone non construite est soumise aux prescriptions de l'article 5, relatif aux zones de cours et jardins. Les arbres à hautes tiges doivent être maintenus.

Les abords doivent être plantés et traités comme le prolongement naturel du Parc Léopold.

Article 7 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE D'EQUIPEMENTS.

7.1. Zone 4 D.

- 7.1.1. Cette zone est affectée principalement aux activités du Centre International de Congrès (C.I.C.). Elle peut être partiellement affectée aux bureaux pour autant qu'ils soient une activité accessoire à la fonction principale. Elle donne lieu à une compensation de logements uni- ou plurifamiliaux de 12.500 m<sup>2</sup>, situés sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Les installations électriques de la société SIBELGAZ doivent être maintenues. Des accès doivent y être sauvegardés. Toutes modifications à ces installations ne peuvent se faire que moyennant l'accord de cette société.

La zone délimitée pour la construction empiète sur la zone du Parc Léopold classée par arrêté royal.

Cette zone doit être préalablement déclassée pour permettre la réalisation du bâtiment.

Les dispositions de l'article 3 relatif à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions sont d'application.

- 7.1.2. La zone qui entoure la partie bâtissable doit être traitée de la façon suivante :
- Un trottoir de propreté est autorisé tout le long des façades. Les aménagements proposés doivent rendre difficile l'accès du public près des façades du C.I.C., les clôtures éventuelles doivent être basses et masquées par les plantations.
  - Un accès pour les véhicules de service doit être maintenu depuis la rue Wiertz vers les installations de Sibelgaz.
  - La zone située à front du C.I.C. est traitée en zone de recul après déviation de la rue Wiertz. Elle est aménagée en trottoir, des emmarchements doivent permettre de rattraper la différence entre le niveau futur de la rue Wiertz et le niveau d'entrée du C.I.C.
- Les matériaux et dispositifs d'accès doivent être de qualité et en rapport avec la fonction de cet édifice.
- Des sous-sols sont autorisés sous toute la partie constructible de la zone d'équipement et peuvent se prolonger vers la sous-zone 4C; des passages souterrains sont également admis dans l'axe du C.I.C. vers la rue Wiertz. L'objectif est de permettre des liaisons fonctionnelles entre le C.I.C. et les constructions prévues au-delà de la rue Wiertz sur le territoire d'Ixelles, ainsi que vers le bâtiment du Parlement Européen rue du Remorqueur.

7.2. Zone 3 B.

Cette zone est destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Elle donne lieu à une compensation de logements uni- ou plurifamiliaux de 3.500 m<sup>2</sup> situés sur le territoire de la Ville.  
 Elle peut être partiellement affectée aux bureaux pour autant qu'ils soient une activité accessoire à la fonction principale.  
 Les dispositions de l'article 3 relatif à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions est d'application.  
 La zone située en dehors des limites du bâtiment principal est soumise aux dispositions de l'article 4, zone d'annexes.

## Article 8 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES DE PASSAGES PUBLICS SUR SOL PRIVE.

### 8.1. Prescriptions générales.

A l'occasion de travaux de transformation et/ou de reconstruction, la Ville impose pour cause d'utilité publique, des servitudes de passages publics sur sol privé dans les zones indiquées au plan.

Les passages affectés au public constituent des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790.  
 La Ville y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes les mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publiques.  
 Tous les services publics ont librement accès à ces passages.  
 Les constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone.

### 8.2. Esthétique.

Les matériaux à utiliser pour l'aménagement des zones de passages publics sur sol privé doivent être en parfaite harmonie avec les matériaux utilisés pour les constructions et les voiries environnantes.

La Ville peut, le cas échéant, imposer un type de matériau pour conférer une unité à l'ensemble de la zone.

### 8.3. Dispositions particulières à l'flot n° 2.

Une dalle en béton armé recouvre la totalité des voies de chemin de fer, cette dalle en légère pente suit le profil des voiries.  
 Les limites latérales de cette dalle sont indicatives et dépendront de l'emprise exacte des voies et des ouvrages d'infrastructure.

Les constructions en sous-sol sont autorisées sous la totalité de la zone de passage public sur sol privé, y compris sous les voies de chemin de fer.

En surface, le passage public est essentiellement réservé à la circulation piétonne et occasionnellement aux véhicules d'urgence et de service.

Les rampes d'accès qui permettent aux véhicules d'arriver sur la dalle de couverture ne sont pas positionnées et dépendent de l'aménagement final déterminé par les plans de demande de bâtir de cet ouvrage.

L'espace public doit être planté et aménagé de façon à agrémenter la promenade, il est traité en prolongement de l'espace public prévu sur la Commune d'Ixelles.

Une quantité suffisante de terre doit être prévue de manière à pouvoir planter des arbres à haute tige.

Les petits équipements fixes et le mobilier urbain qui tendent à renforcer l'attractivité de cet espace sont admis de même que certains équipements techniques liés à l'exploitation ferroviaire pour autant qu'ils s'accordent avec l'esthétique d'ensemble.

Les niveaux indiqués sur le plan pour la dalle de couverture correspondent au niveau du béton brut, sans revêtements.

Ces niveaux peuvent subir de légères variations lors de la mise au point définitive de cet ouvrage qui fera l'objet d'une demande de bâtir spécifique.

#### Article 9 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE D'ESPACE VERT.

La zone d'espace vert, subdivisée en 3 sous-zones pour lesquelles des prescriptions spécifiques sont établies, est affectée à un parc accessible au public dont la végétation doit être maintenue ou renforcée suivant les dispositions définies ci-dessous.

##### 9.1. Sous-zone 4A.

Cette zone de parc public classée par A.R. est maintenue telle quelle, strictement non aedificandi.

Seuls les travaux d'entretien des plantations et des chemins sont autorisés.

La zone d'équipements sportifs et de délassément existante peut être maintenue.

##### 9.2. Sous-zone 4B.

Cette zone d'accès au parc par la rue Vautier peut recevoir en sous-sol un parking destiné à l'Institut Royal des Sciences Naturelles sous la pelouse devant l'ancien couvent.

Le parking doit être recouvert d'une couche de terre arable permettant de recréer une terrasse avec pelouse, comme à l'origine.

Dans la partie située à front de la rue Vautier, un accès à ce parking peut y être aménagé en respectant la végétation existante.

Les matériaux utilisés en surface pour l'accès au parking I.R.S.N. respectent le cadre de verdure environnant.

Cette zone est destinée à être incorporée au parc public dont elle est le prolongement vers la rue Vautier.

Pour la partie qui jouxte la zone d'équipements, un raccord de niveaux entre le parc et le C.I.C. doit être aménagé. Cet espace doit être replanté par des arbres à hautes tiges en harmonie avec ceux du parc.

##### 9.3. Sous-zone 4C.

Cette zone peut être construite en sous-sol afin d'abriter les parkings du C.I.C. avec une emprise maximum de 50 %.

Aucune construction n'est autorisée en surface.

Elle doit être recouverte d'une couche de terre arable suffisante pour permettre la plantation d'arbres à hautes tiges, afin d'assurer une continuité avec le parc public.



Une trémie pour accéder aux parkings souterrains est autorisée, de même que des bouches de ventilation éventuelles au niveau du sol.

L'accès principal qui mène vers les bâtiments de la zone de logement doit être préservé, les arbres à hautes tiges doivent être maintenus ou remplacés par des arbres, de même essence et de taille adulte. Sous cet accès, les constructions en sous-sol sont limitées à une largeur de 10 m et sont à une profondeur suffisante pour permettre les plantations.

Cette zone constitue une zone de passage public sur sol privé et est soumise aux prescriptions de l'articles 8.

#### Article 10 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE DE REcul.

La zone destinée à l'accès des bâtiments ne peut recevoir aucune construction hors sol.

Le revêtement de surface doit être traité en harmonie avec celui des trottoirs et des constructions, et peut comporter des plantations, arbres ou parterres.

#### Article 11 - ZONE DE VOIRIE.

Ces zones sont destinées à recevoir tant les circulations automobiles que piétonnes ou de transports publics. Les matériaux utilisés sont en harmonie avec le site.

#### Article 12 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CLOTURES.

12.1. En dehors des zones destinées aux espaces verts et leur contacts avec d'autres zones, les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis 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 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.

12.2. Pour les zones d'espaces verts, les clôtures à front de voirie et à la limite avec d'autres zones doivent être en harmonie avec le cadre environnant, qu'il soit planté ou construit.

Sont interdits, notamment, les murs en maçonnerie pleine, les palissades les clôtures en treillis métallique plastifié ou non, les éléments de couleurs vives.

#### Article 13 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX PARKINGS.

Les constructions autorisées en sous-sol peuvent être affectées aux parkings.

Il peut toutefois être dérogé à la circulaire ministérielle en la matière dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Les accès y sont aménagés de manière à perturber le moins possible les circulations.

Article 14 - ENSEIGNES ET PUBLICITE.

- 14.1. La pose d'enseignes lumineuses ou non, tant sur le domaine public que privé, est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.
- 14.2. Tout support de publicité, de plus de 2 m<sup>2</sup> de surface, est interdit, à l'exception des supports du type "colonne".  
La publicité est soumise à une autorisation préalable.