

**PLAN PARTICULIER
D'AFFECTATION DU SOL**

N° 80-30

"BEEMDGRACHT"

Gezien om te worden gevoegd bij
het besluit van de Bruseelse
Hoofdstedelijke Regering
van ... 26.03.98

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale
du ... 26.03.98

**Voor eensluidend afschrift
Certifié conforme**

M.J. HEYVAERT
Conseiller adjoint - Adjunct Adviseur

CAHIER COMPRENANT :

- RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT
- RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT
- OBJECTIFS POURSUIVIS
- PRESCRIPTIONS LITTERALES
- RAPPORT D'INCIDENCES

19/01/98
L. or
dfl

1) RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Le plan particulier d'affectation du sol (anciennement dénommé plan particulier d'aménagement) n° 52-04/05/06 pour le quartier de l'ancien Château du Marquis d'Assche date du 31 janvier 1961.

Il comprend un plan d'expropriation n° 52-04, un plan de destination n° 52-05, modifiant les alignements et un plan d'aménagement n° 52-06, comportant également des prescriptions succinctes d'urbanisme.

Le plan dans son ensemble s'attache à donner au site une affectation résidentielle, à l'exception d'une zone, le long de la rue Servandoni, réservée à l'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public.

Cette zone a été reprise en tant que telle par le plan de secteur, arrêté le 28 11 1979, la vocation d'habitation étant confirmée pour la surface restante du plan.

Le Plan Régional de Développement du 03 03 1995 reprend le site en périmètre de protection du logement.

L'Arrêté de l'Exécutif du 19 09 1991 a autorisé la révision du plan pour le motif que la zone d'équipements devait être revue, que certaines artères n'ont pas été et ne seront pas réalisées, et qu'une grande partie d'îlot n'a pas été bâtie, vu la nature du sol. Ce dernier point concerne un îlot non repris dans le présent plan.

En séance du 29 06 1995, la Commission Régionale de Développement a estimé que le dossier de base ne dérogeait pas aux plans supérieurs.

Des permis de lotir partiellement réalisés ont été délivrés le long de la rue du Beemdgracht.

Des acquisitions partielles ont été réalisées sur base du plan d'expropriation. Les plus importantes, à savoir, les acquisitions de terrains pour le relotissement à front de la nouvelle rue (Verdun-Beemdgracht) n'ont pas été faites (parcelles n°s 123 d11 et 123 s19).

2) RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Quelques maisons ont été construites suite à l'octroi des permis de lotir rue du Beemdgracht. L'immeuble situé au n° 521 de la rue de Verdun a été racheté par le CPAS, en vue de créer des logements à caractère social dans une zone réservée au plan particulier d'affectation du sol et au plan de secteur à un équipement.

L'établissement scolaire qui occupe toujours le site a fait savoir qu'il ne désirait plus s'étendre à cet endroit ni sur les parcelles lui appartenant rue du Beemdgracht et non affectées à l'école. Par ailleurs, la Ville a réalisé un espace vert sur l'assiette de la voirie à créer entre la rue de Verdun et la rue du Beemdgracht.

Il est souhaitable, pour l'équipement du quartier, de garder cet espace vert et même de l'étendre (voir proposition dans le plan des zones d'affectation).

Les superficies planchers existantes sont :

- habitation : 5.400 m²
- équipement : 3.900 m²
- espace vert : 1.900 m².

Le rapport P/S est de $\frac{11.200m^2}{25.960m^2} = 0,43$.

3) OBJECTIFS POURSUIVIS

- Limiter la zone d'équipements aux surfaces actuellement occupées par un établissement scolaire et ce, à sa propre demande. Cette proposition permet, d'une part, de régulariser l'affectation du bâtiment acheté par le CPAS à usage de logement et situé au n° 521, rue de Verdun, et, d'autre part, de lotir deux terrains appartenant à l'école, rue du Beemdgracht.
- Permettre la réalisation de logements suivant des normes plus confortables que celles du précédent plan qui limitait à 8 m la profondeur de toute construction, tout en gardant le caractère actuel des constructions du point de vue du gabarit.
- Tenir compte de la spécificité des constructions à front de la rue de Verdun; elles possèdent de nombreuses annexes souvent liées à l'exploitation des parcelles très étendues à usage de potager
- Maintenir l'espace vert existant et même l'étendre. A cet effet, il sera proposé un échange de parcelle pour l'extension de cet espace vert.
- Estimation des superficies planchers projetées :
 - habitation 10.200 m²
 - équipement 5.900 m²
 - espace vert 2.220 m²

Remarque : pour ce qui concerne l'équipement, le plan permet des constructions plus importantes qu'en situation existante sur un site par ailleurs réduit en superficie

Le rapport P/S est de $\frac{18.320m^2}{25.960m^2} = 0,70$

4) PRESCRIPTIONS LITTERALES

ART. 1. GENERALITES

- 1.1. Le présent plan particulier d'affectation du sol se compose de :
1. la feuille n° 1 : plan de localisation
 2. la feuille n° 2 : plan de situation existante de droit
 3. la feuille n° 3 : plan de situation existante de fait
 4. la feuille n° 4A : plan des zones d'affectation
 5. la feuille n° 4B : plan des implantations et gabarits
 6. cahier comportant le rapport d'analyse de la situation existante de droit, le rapport d'analyse de la situation existante de fait, les objectifs poursuivis, les prescriptions littérales et le rapport d'incidences.

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

- 1.2. 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 matière de bâtisse sont d'application.
- 1.3. REPERAGE : Le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. 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. La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.
- 1.4. Les présentes prescriptions concernent le plan particulier d'affectation du sol n° 80-30, nommé "Beemdgracht", qui correspond à l'îlot délimité par les rues Twyeninck, de Verdun, Servandoni et du Beemdgracht.
- 1.5. Les prescriptions sont d'application partout.

ART. 2. . AFFECTATION DES BATIMENTS

2.1. Bâtiments à affectation mono-fonctionnelle

2.1.1 Bâtiments affectés à l'habitation (logements)

Tous les bâtiments compris dans cette zone sont affectés à l'habitation, soit prioritairement à l'habitat unifamilial ou plurifamilial, à l'exclusion explicite des hôtels, hostellerie, auberges, motels, pensions, appart-hôtels

Des commerces, des petits ateliers, des activités artisanales, des petits équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent s'y installer pour autant que l'ensemble de ces fonctions soit limité aux rez-de-chaussée des immeubles et ne dépasse pas une superficie de 100 m².

Un accès indépendant vers les logements doit être préservé ou aménagé

2.1 2. *Bâtiments affectés aux équipements d'intérêt collectif*

Les bâtiments compris dans cette zone sont affectés aux équipements d'intérêt collectif, aux équipements scolaires avec leurs compléments et installations annexes, et aux activités socio-culturelles.

ART. 3. . ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX

3.1. Dispositions générales

3.1.1. *Alignement*

Les constructions du rez-de-chaussée doivent être édifiées soit sur l'alignement, soit sur le front de bâtisse obligatoire.

La zone de recul est indiquée au plan.

3.1.2. *Limite extrême des constructions*

Le plan indique la limite extrême des constructions. Les distances en mètres aux alignements ou aux fronts de bâtisse sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci. Cette limite englobe toutes les saillies à l'exception des dispositifs de sécurité éventuels, limités à une saillie de 0,90 m dans le respect des dispositions du Code Civil.

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

Le plan renseigne une zone qui peut être éventuellement incorporée dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement du parcellaire.

En cas de regroupement, cette zone est soumise aux mêmes prescriptions que les bâtiments principaux qui la jouxtent.

En cas de non regroupement, cette zone est soumise aux prescriptions relatives aux zones de cours et jardins.

3.1.4. *Limite des hauteurs des espaces et des niveaux*

La hauteur d'un espace est la hauteur sous plafond réellement occupable, soit la hauteur du sol de cet espace jusqu'à la première surface rencontrée (plafond).

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou de cave, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum.

Pour les rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond est de 2,80 m minimum et pour les niveaux sous toiture de 2,40 m minimum.

La hauteur d'un niveau est la hauteur depuis son sol jusqu'au sol de l'espace supérieur adjacent, soit la hauteur de plancher à plancher. Par définition, un niveau correspond à une hauteur de niveau limitée entre 2,40 m minimum et 4,40 m maximum.

Tout espace libre dont la hauteur dépasse 4,20 m vaut deux niveaux et, par tranche de hauteur de 2,20 m, vaut un niveau supplémentaire.

3.1.5. *Gabarits sous toiture*

Le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales, ou assimilables, sécantes à tout plan de coupe verticale dans le bâtiment.

Les gabarits sont indiqués sur la feuille n° 4B. Le nombre de niveaux se calcule depuis et y compris le niveau du rez-de-chaussée le plus bas jusqu'aux niveaux de toiture non compris. Le niveau du rez-de-chaussée peut être rehaussé de 0,60 m par rapport au niveau moyen du trottoir (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale).

Il peut être dérogé aux gabarits exigés par le plan dans la mesure où cela s'impose pour la réalisation de raccords architecturaux adéquats et harmonieux avec les immeubles existants contigus.

3.1.6. *Dispositions pour les rez-de-chaussée*

En complément des autres prescriptions énoncées, les dispositions suivantes pour les rez-de-chaussée sont d'application :

- aucune façade aveugle n'est acceptée;
- les locaux du rez-de-chaussée sont des locaux habitables;
- aucun local d'archives, stockage, dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue.

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs.

L'accès à ceux-ci depuis la rue doit être distinct et aisé.

Les vitres, leurs encadrements et les parements du rez-de-chaussée doivent tenir compte du rythme des travées (ou à défaut des baies de fenêtre) et des matériaux de l'ensemble de la façade du bâtiment, afin d'en préserver la cohérence architecturale.

Les matériaux admis pour la réalisation des vitrines, de leurs encadrements et des parements des rez-de-chaussée commerciaux sont les mêmes que ceux du reste de la façade ou en harmonie avec ceux-ci. Le but est de présenter une homogénéité esthétique de l'immeuble.

3.1.7. *Toitures*

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, la feuille n° 4B renseigne la forme des toitures. A l'exception des souches de cheminée, les installations techniques éventuelles doivent être intégrées dans les gabarits de toitures.

Les immeubles pour lesquels le plan figure une toiture à la Mansard peuvent avoir une toiture, soit à versants, soit composée de pans inclinés et de parties plates.

Dans ce dernier cas, les pans inclinés doivent être perceptibles de la rue et donner à l'ensemble un caractère de toiture à la Mansard.

En cas de toiture à versants, l'angle d'inclinaison du versant est compris entre 35° et 50° par rapport au plan horizontal.

Des lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure à la moitié de la largeur de la façade. La largeur maximale de la lucarne est de 1,20 m.

Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur maximum 1,20 m) dans le même plan de la couverture de la toiture.

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 au centre du bâtiment ou sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot

La corniche peut se positionner à 1,00 m maximum au-dessus du dernier niveau autorisé du bâtiment. L'espace sous toiture ne peut contenir plus de deux niveaux. Les surfaces extérieures au-dessus de la corniche doivent être traitées en toiture.

3.1.8. Enseignes

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

3.2. Dispositions particulières concernant les façades

Toutes les façades comprises dans le présent plan particulier d'affectation du sol doivent être érigées dans un style d'harmonisation avec les autres immeubles.

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.

Les matériaux à utiliser pour les façades sont la brique, les pierres naturelles dures ou artificielles, les céramiques.

Sont aussi acceptés, l'acier, le cuivre, le laiton, les éléments de façades métalliques, les verrières, le bois et les éléments de béton architectonique ou tout autre matériau qui présente de bonnes caractéristiques esthétiques. Dans le cas du béton architectonique, la reproduction répétitive d'un seul élément en façade est proscrite.

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.

ART. 4. ZONE DE COURS ET JARDINS

Ces zones sont destinées à l'aménagement de jardins d'agrément, de cours ou de surfaces cultivées. Les arbres à haute tige doivent être maintenus.

ART. 5. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE

La construction d'annexes à toitures plates est autorisée sur 50 % maximum de la surface de la parcelle concernée.

Le revêtement de leurs façades est semblable à celui des bâtiments principaux. Le nombre de niveaux de ces annexes est limité à 1.

La surface non construite est soumise aux dispositions de l'article 4.

ART. 6. ZONE D'ESPACES VERIS

Cette zone est aménagée en espace vert. Seuls des chemins piétonniers peuvent y être aménagés sans liaison pour véhicules avec les voiries, excepté pour les services de secours et d'incendie. Les revêtements bitumineux sont défendus.

Dans ces zones sont autorisées des installations de sport en plein air.

ART. 7. ZONE DE VOIRIE

Cette zone est destinée à recevoir tant la circulation automobile que la circulation piétonne et cycliste, et les transports publics. Les matériaux utilisés sont en harmonie avec le site

Dans la zone sont compris les trottoirs, les zones de parcage public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tous autres éléments d'embellissement urbain.

Les réaménagements de voiries doivent se faire en assurant la bonne circulation piétonne et cycliste, en créant des emplacements pour deux-roues et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager.

ART. 8. ZONE DE REcul

La zone de recul est l'espace entre le domaine public et la limite de construction.

Cette zone est obligatoire pour les bâtiments clairement définis par le plan. Cette zone est réservée aux plantations et à l'aménagement de chemins d'accès aux bâtiments.

Les façades à front des zones de recul sont traitées comme des façades principales.

Les matériaux à utiliser pour l'aménagement de ces zones doivent être en parfaite harmonie avec les matériaux utilisés pour les constructions.

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

ART. 9. CLOITURES

Les éventuelles clôtures entre propriétés ne peuvent être que des haies vives plantées dont la hauteur ne peut dépasser 1,80 m au-dessus du niveau du sol. La base de cette haie de clôture peut aussi être garnie d'un treillis métallique (ton vert) posé sur piquets.

ART. 10. PIGNONS LATERAUX ET MURS MITOYENS VISIBLES

La Ville peut imposer que tout pignon latéral, pignon en attente et mur mitoyen visibles soient traités en matériaux de façade.

ART. 11. GARAGES ET PARKINGS

Les bâtiments doivent être pourvus d'un emplacement de parking par logement. Il peut être dérogé aux règles d'aménagement des emplacements de parking pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

ART. 12. MESURES RESTRICTIVES

Sans préjudice de la conformité de la demande de permis d'urbanisme 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.

5) RAPPORT D'INCIDENCES

1°/ Eléments et aire géographique susceptibles d'être affectés par l'aménagement projeté.

Etant donné le périmètre restreint du plan et ses principaux objectifs, à savoir, la limitation de la zone d'équipement, la confirmation de l'affectation résidentielle, ainsi que le maintien ou l'extension de l'espace vert existant, l'aire géographique susceptible d'être affectée par le projet se limite au périmètre du plan étendu aux fronts bâtis directement opposés.

Les éléments sont définis et traités au point 2.

2°/ Evaluation des incidences prévisibles de l'aménagement projeté au regard de la situation existante :

a) *Santé humaine*

Incidence positive vu le maintien d'une zone verte et du caractère résidentiel du quartier.

b) *Faune et flore*

Incidence positive vu la protection des espaces verts et des cultures existants.

Les nouvelles constructions éventuelles se trouvent à front de rue et n'ont qu'une incidence limitée sur les intérieurs d'îlots.

c) *Sol*

Voir points a) et b).

d) *Eau souterraine*

Voir points a) et b)

e) *Eau de surface*

Voir points a) et b)

f) *L'air*

Voir points a) et b)

g) *Le bruit*

Aucune incidence.

h) *L'aménagement du territoire et l'urbanisme*

Incidence positive vu la construction possible de logements complémentaires et le maintien de l'équipement scolaire existant et du parc aménagé sur l'assiette de l'ancienne voirie.

i) *Domaine socio-économique*

Pas d'incidence négative vu la possibilité de créer des petits commerces et des ateliers limités.

j) *Mobilité*

Aucune modification sensible et même diminution de la circulation vu la suppression de l'assiette d'une ancienne voirie.

3°/ Description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives de l'aménagement proposé.

Vu l'absence d'incidences négatives (voir point 2°), ce point devient sans objet.

4°/ Examen comparatif des solutions de remplacement :

Idem, pour les mêmes raisons.

5°/ Résumé non technique :

Sans objet, le présent rapport répondant de lui-même aux objectifs d'un résumé non technique.