

VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN

QUARTIER DU VERT CHASSEUR
GROENEJAGERSWIJK

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

99-04

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N^R.

QUARTIER COMPRIS ENTRE LA CHAUSSEE DE LA HULPE, L'AVENUE DU VIVIER
D'OIE, L'AVENUE DE LA CLAIRIERE, LA CHAUSSEE DE WATERLOO ET LA
LIMITE COMMUNALE
WIJK BEGREPEN TUSSEN DE TERHULPSESTEENWEG, DE DIESDELLELAAN, DE
BOSPLEINLAAN, DE WATERLOOSESTEENWEG EN DE GEMEENTEGRENS

B Prescriptions d'urbanisme
B Stedenbouwkundige voorschriften

08/2008

DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 99-04 « QUARTIER VERT CHASSEUR »

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

A. Notes, rapports, inventaires et annexes

B. Prescriptions littérales

C. Inventaire photographique

D. Plans :

- | | |
|------------------|---|
| 1. feuille n° 1 | Plan de localisation |
| 2. feuille n° 2 | Plan de situation existante de droit |
| 3. feuille n° 3 | Plan de situation existante de fait |
| 4. feuille n° 4a | Plan des zones d'affectations |
| 5. feuille n° 4b | Plan des implantations, des gabarits et des caractéristiques des constructions. |
| 6. feuille n° 5 | Plan d'alignement |

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du 13/06/05

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par dépassement des délais

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 06/10/05 au 04/11/05

Par le Collège

Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 19/12/05

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Approuvé par le Gouvernement par arrêté du 17-07-08 (Moniteur 25-07-08) : **Certaines parties des prescriptions ont été exclues par l'arrêté. Elles sont barrées d'un trait et colorées en rouge.**

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1.- GÉNÉRALITÉS.....	4
ARTICLE 2.- AFFECTATION DES IMMEUBLES.....	5
2.1. ZONE D'HABITATION A PREDOMINANCE RESIDENTIELLE.....	5
2.2. ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC	6
2.3. ZONE DE SPORTS OU DE LOISIRS DE PLEIN AIR.....	6
2.4. LISERE DE NOYAU COMMERCIAL	7
ARTICLE 3.- ZONES DE CONSTRUCTIONS.....	7
3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
3.1.1. Alignement	7
3.1.2. Divisions de terrains	7
3.1.3. Limite extrême des constructions	7
3.1.4. Gabarits sous toiture	8
3.1.5. Dispositions pour les rez-de-chaussée.....	8
3.1.6. Toitures.....	9
3.1.7. Matériaux.....	9
3.1.8. Enseignes et publicité.....	9
3.1.9. Garages et parkings	10
3.1.10. Zone non aedificandi du collecteur du Hain.....	10
3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES TRANSFORMATIONS ET LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	10
3.2.1. Généralités	10
3.2.2. Catégorie I : Constructions remarquables	10
3.2.3. Catégorie II : Constructions avec valeur d'accompagnement.....	11
3.2.4. Catégorie III : Constructions à ériger dans un style contemporain	11
ARTICLE 4. ZONE DE REcul	12
ARTICLE 5. ZONE DE COURS ET DE JARDINS	12
ARTICLE 6. CLOTURES.....	12
ARTICLE 7. ZONES DE VOIES PUBLIQUES	12
ARTICLE 8. SERVITUDES DE PASSAGE PUBLIC SUR SOL PRIVE	13
ARTICLE 9. CHARGES D'URBANISME.....	13
GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES DANS LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.....	14

ARTICLE 1.- GÉNÉRALITÉS

- 1.1. Le plan particulier d'affectation du sol est composé de :
- A Rapports, notes et inventaires**
 - B Prescriptions d'urbanisme**
 - C Inventaire photographique**
 - D.1. feuille 1 Plan de localisation
1/5000**
 - D.2. feuille 2 Plan de situation existante de droit
1/1000**
 - D.3. feuille 3 Plan de situation existante de fait
1/1000**
 - D.4. feuille 4a Plan des zones d'affectations
1/1000**
 - D.5. feuille 4b Plan des gabarits, implantations et caractéristiques des constructions
1/1000**
 - D.6. feuille 5 Plan d'alignement
1/1000**

La feuille 2 indique la situation existante de droit au 01.06.2005.

La feuille 3 indique la situation existante de fait au 01.06.2005.

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 aux instructions diverses et légales en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après. A l'exception des prescriptions du présent Plan relatives notamment à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.

Les prescriptions générales et particulières ainsi que le glossaire du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) en vigueur restent d'application dans le périmètre du Plan. Toutefois, les présentes prescriptions précisent éventuellement les superficies maximales autorisées par rapport à la structure particulière du Quartier et de son cadre environnant.

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au glossaire du PRAS, ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement régional d'urbanisme (RRU).

Les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis ou de certificat sont d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.

Conformément à l'article 94 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par le présent plan que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à ses prescriptions réglementaires.

- 1.3. Le plan et les prescriptions indiquent 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.

- 1.4. Les présentes prescriptions concernent le plan particulier d'affectation du sol n° 99-04, nommé "**Vert Chasseur**".

Le plan particulier d'affectation du sol correspond au quartier délimité par les chaussées de Waterloo et de La Hulpe, les avenues du Vivier d'Oie et de la Clairière et la limite communale.

- 1.5. Sans préjudice de la conformité de la demande de permis d'urbanisme, certificat d'urbanisme ou permis de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la Ville peut subordonner la délivrance d'un permis :
 - à l'observation des 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 à utiliser pour les façades principales et postérieures et des clôtures;
 - au respect des conditions relatives à l'hygiène, à la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie;
 - au respect de l'environnement tant en matière de plantations que de techniques ou de matériaux de construction favorisant le développement durable.
- 1.6. Les immeubles ou parties d'immeuble indiqués vides sur la feuille 3 peuvent conserver l'affectation dûment ou légalement autorisée.
- 1.7. La prescription 3.1.3.4 (servitude au pourtour du Bois) prime sur toutes les autres prescriptions.
- 1.8. Tous les actes et travaux relatifs à des biens situés dans les zones de protection des captages de la CIBE (voir plan 3) doivent tenir compte des précautions nécessaires relatives à ces zones. Tout épandage de substances présentant un risque de pollution des eaux doit être évité et, plus spécifiquement, toutes les précautions doivent être prises afin d'éviter des pénétrations d'hydrocarbure dans le sol.

ARTICLE 2.- AFFECTATION DES IMMEUBLES

2.1. ZONE D'HABITATION A PREDOMINANCE RESIDENTIELLE

- 2.1.1. Cette zone est affectée aux logements de type unifamilial et à leur éventuelle conciergerie.
- 2.1.2. Cette zone peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités artisanales, de production de biens immatériels et de services matériels dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m². Cette superficie peut être augmentée pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé moyennant mesures particulières de publicité. Les activités artisanales, de production de biens immatériels et de services matériels sont limitées au rez-de-chaussée et éventuellement à la cave surélevée et à l'entresol.

Cette zone peut aussi être affectée

 - aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 75 m² par immeuble;
 - aux bureaux dont la superficie de plancher est supérieure à 75 m² et inférieure ou égale à 200 m², pour autant que la superficie de plancher soit limitée à 45 % de la superficie totale de logement existant et que ces bureaux soient, soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité, soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité.
- 2.1.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux et le long de la chaussée de Waterloo uniquement, le rez-de-chaussée et éventuellement la cave surélevée et l'entresol peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².

Le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.

- 2.1.4. Les établissements hôteliers sont uniquement autorisés le long de la chaussée de Waterloo, pour autant que leur capacité ne dépasse pas vingt chambres.
- 2.1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1.1 à 2.1.4 :
- 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlot;
 - 2° les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlot doivent entraîner une nette amélioration de la qualité végétale ou minérale des intérieurs d'îlot;
 - 3° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant;
 - 4° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
 - 5° la continuité du logement est assurée;

2.2. ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

- 2.2.1. Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements qui en sont le complément usuel et l'accessoire.
- 2.2.2. Moyennant mesures particulières de publicité, cette zone peut être affectée aux logements et aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones.
- 2.2.3. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.

Toute modification d'utilisation est soumise aux mesures particulières de publicité. En tout état de cause, la nature des activités doit être compatible avec l'habitation.

Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert.

2.3. ZONE DE SPORTS OU DE LOISIRS DE PLEIN AIR

- 2.3.1. Cette zone est affectée aux jeux et aux activités sportives de plein air et comporte un cadre de plantations qui l'isole des autres zones.
Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de cette zone ou complémentaire à sa fonction sociale.
Les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 100 m² sont soumis aux mesures particulières de publicité.
- 2.3.2. Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.
- 2.3.3. Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 5 % de la superficie de la zone. La superficie dévolue aux terrains de sport de plein air est limitée à 50 % de la superficie de la zone.

Les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes sont soumises à mesures particulières de publicité.

2.4. LISERE DE NOYAU COMMERCIAL

En liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces et les logements plurifamiliaux sont autorisés. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m².

Une attention particulière doit être portée au maintien et au développement du caractère verdoyant des intérieurs d'îlot.

La continuité du logement doit être assurée.

ARTICLE 3.- ZONES DE CONSTRUCTIONS

3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1.1. Alignement

3.1.1.1. L'alignement est la limite entre les domaines privé et public.

3.1.1.2. Les constructions doivent être édifiées sur l'alignement ou, le cas échéant, derrière la zone de recul. Si la construction est en retrait par rapport à l'alignement ou la zone de recul, la superficie restante entre l'alignement ou la zone de recul et la construction est traitée en zone de cours et jardins. Des constructions en saillie aux étages sont autorisées, à condition d'être en accord avec les règlements en vigueur et avec les articles 3.2.2. et 3.2.3.

3.1.1.3. Dans la zone de constructions mitoyennes indiquée au plan 4b, le front de bâtisse se situe obligatoirement sur l'alignement.

3.1.1.4. Les constructions en sous-sol ne peuvent dépasser les limites des bâtiments principaux et des surfaces non perméables autorisées dans les zones de cours et jardins.

3.1.2. Divisions de terrains

3.1.2.1. Les lotissements ne peuvent être autorisés que dans la mesure où les nouveaux lots ont une superficie minimum de 1000 m².

Un lot de fond ne peut être autorisé qu'à la condition d'avoir un accès de minimum 4 m de large à la voie publique. Quand plusieurs lots de fond ont un accès commun, celui-ci doit avoir une largeur minimum de 6 m.

3.1.3. Limite extrême des constructions

3.1.3.1. Zone de constructions mitoyennes

Dans cette zone, les constructions sont obligatoirement mitoyennes à hauteur de l'alignement. La profondeur maximale des constructions ne dépasse pas 20 m à partir de l'alignement au rez-de-chaussée et 15 m aux étages. En cas de construction moins profonde, les prescriptions de la zone de cour et jardin sont d'application pour la zone non construite.

3.1.3.2. Dans le cas des parcelles non bâties, en dehors des zones de constructions mitoyennes, les nouvelles constructions ne peuvent avoir une surface au sol supérieure à 30 % de la parcelle et à 300 m².

L'implantation est libre. Cependant, en cas de construction non mitoyenne, un retrait latéral (L) de la parcelle voisine de 3 m minimum doit être observé. Aucune saillie n'est autorisée dans la zone latérale de 3 m. Pour la façade latérale, la hauteur sous corniche (H) par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne, ne peut dépasser le double de la largeur du recul latéral ($H < 2L$). Lorsque la façade est surmontée d'un pignon, la hauteur se calcule de la façon suivante: la hauteur sous corniche la plus élevée de la façade avant ou arrière plus la moitié de la hauteur du pignon. Un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8 m doit également être observé.

3.1.3.3. Les bâtiments existants situés en zone de bâtiments principaux peuvent s'étendre en emprise au sol de maximum 25 % par rapport à la situation représentée sur le plan 4b (plan des implantations et gabarits). La zone de bâtiments principaux indiquée au plan 4b se base sur la situation existante de fait. Elle est dessinée à titre indicatif. Seules les constructions légalement autorisées peuvent être prises en compte pour le calcul de la superficie. Les "constructions projetées" (constructions indiquées au plan 4b qui ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme mais qui ne sont pas encore réalisés ou qui sont en cours de réalisation à la date d'entrée en vigueur du plan) sont considérées comme des bâtiments existants.

En cas de démolition-reconstruction avec modification d'implantation du bâtiment, la prescription 3.1.3.2. est d'application et la demande de permis d'urbanisme est soumise aux mesures particulières de publicité.

3.1.3.4. La zone de servitude au pourtour du Bois est une zone non aedificandi, revêtement du sol compris. Elle s'étend sur une profondeur de 60 mètres à partir de la limite du bois.

Cependant, les constructions existant au jour de l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol peuvent être maintenues.

Toute transformation ou reconstruction de ces constructions existantes ne peut entraîner un accroissement supérieur à 20% du volume bâti. En cas d'accroissement du volume bâti, celui-ci ne peut se réaliser que vers l'arrière de la construction par rapport au bois, de manière à maintenir des espaces suffisants entre les immeubles et ainsi préserver l'aspect aéré et verdoyant des abords du bois. Cet accroissement est interdit dans la zone des 30 mètres à partir de la limite du bois.

3.1.4. Gabarits sous toiture

3.1.4.1. Le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales ou assimilables sécantes à tout plan de coupe verticale dans l'immeuble. Le nombre de niveaux se calcule depuis et y compris le niveau du rez-de-chaussée le plus bas jusqu'au niveau de toiture non compris.

3.1.4.2. Pour les constructions faisant partie des catégories I et II (articles 3.2.2. et 3.2.3.), le plan (feuille 4b) renseigne le nombre de niveaux autorisés.

Pour les autres constructions, ainsi que dans le cas des parcelles non bâties et dans la zone de constructions mitoyennes, les immeubles ne peuvent dépasser 3 niveaux ou une hauteur de 10,50 m maximum. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche. Les parties du bâtiment qui présentent en façade une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70° et 90° (par exemple, les toitures mansardées) interviennent dans le calcul de la hauteur.

3.1.4.3. Les étages techniques éventuels sont compris dans les gabarits indiqués.

3.1.5. Dispositions pour les rez-de-chaussée

3.1.5.1. En complément des autres prescriptions énoncées, les dispositions suivantes pour les rez-de-chaussée sont d'application quelle que soit l'affectation de la zone.

Pour tous les immeubles dont l'affectation au rez-de-chaussée est distincte de celle des étages, il est obligatoire de préserver l'accès séparé aux étages.

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

Une entrée séparée est autorisée dans une autre façade que la façade principale, afin d'en préserver les qualités architecturales. Cette entrée peut alors se faire dans une impasse ou ruelle, dans une façade postérieure ou latérale. Une entrée commune à différents immeubles peut être autorisée. Une entrée commune pour un commerce et les étages est possible, lorsque une entrée séparée vers les étages existe ou est aménagée dans un hall commun.

Lorsqu'il n'y a pas d'accès indépendant aux étages, il est obligatoire de préserver ou de créer une jonction dans les espaces du rez-de-chaussée vers les étages supérieurs.

3.1.5.2. La partie de l'immeuble conçue pour une activité commerciale ne peut en aucun cas dissimuler ou modifier les aspects architecturaux (e.a. par des devantures, enseignes - illuminées ou non -, enseignes publicitaires, éclairage...), notamment le rythme, les détails architecturaux, les proportions des façades...

L'entresol et/ou le premier étage sont inclus dans l'expression commerciale lorsqu'ils sont traités architecturalement dès l'origine comme partie intégrante de l'entité commerciale. Par contre, ils ne peuvent être visuellement intégrés au commerce et sont considérés comme un étage à part entière s'ils font partie architecturalement des étages.

La menuiserie des fenêtres, portes et vitrines des immeubles, est en harmonie avec celle des étages supérieurs.

Au rez-de-chaussée sont interdits :

- l'utilisation de matériaux et couleurs n'étant pas en harmonie avec l'ensemble de la façade de l'immeuble ou les immeubles dans les environs immédiats faisant partie de la catégorie I ou II;
- des locaux de stockage, dépôts, réserves, archives, systèmes de conditionnement d'air, etc. derrière les vitrines ou baies donnant sur la voie publique;
- les vitrages opaques, réfléchissants, fumés et/ou foncés;
- les vitrines en recul, sauf si cette disposition donne la possibilité de créer une entrée séparée vers les étages.

Lors de transformations éventuelles, les rez-de-chaussée commerciaux doivent être traités dans un souci d'intégration répondant au rythme des étages supérieurs.

3.1.6. Toitures

La forme de la toiture est libre. Elle peut contenir au maximum 2 niveaux habitables. Son faîte est situé au maximum à 13 m du niveau du sol. Cette hauteur est mesurée à partir du pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain.

La largeur des ouvertures dans le toit côté rue est en harmonie avec les ouvertures de baies et le rythme des étages inférieurs.

3.1.7. Matériaux

Le choix des matériaux est libre mais ceux-ci sont en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Une préférence est donnée aux matériaux favorisant le développement durable.

3.1.8. Enseignes et publicité

La publicité qui n'est pas liée à une enseigne est interdite dans tout le périmètre du plan.

En ce qui concerne les enseignes, la Ville peut imposer des matériaux nobles, un type de caractère, avec un lettrage découpé ou peint (sur la façade ou la vitrine).

La composition d'une enseigne tient compte :

- des proportions du rez-de-chaussée et des rythmes verticaux et horizontaux exprimés par la structure et par des ornements architecturaux;
- des couleurs et des matériaux (harmonisation avec les immeubles faisant partie de la catégorie I et II dans les environs).

3.1.9. Garages et parkings

La création d'une entrée particulière de garage ou de parking peut être autorisée en façade à rue lorsque les conditions locales, le type des façades et les affectations le permettent.

Les proportions et matériaux de la baie d'accès-sortie de véhicules doivent être en parfaite harmonie avec le rythme et la typologie de la façade.

3.1.10. Zone non aedificandi du collecteur du Hain

Le collecteur n'est plus en service continu mais est maintenu à titre de secours, ce qui impose d'en assurer la préservation. Une bande de 10 m de large axée sur le tracé du collecteur doit donc être maintenue en zone non aedificandi.

3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES TRANSFORMATIONS ET LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

3.2.1. Généralités

3.2.1.1. Le bâti existant est divisé en trois catégories sur base de sa valeur culturelle, historique, esthétique et/ou documentaire ainsi que de ses qualités urbanistiques. Pour chaque catégorie, différentes prescriptions sont d'application.

- Catégorie I: Les constructions remarquables
- Catégorie II: Les constructions à valeur d'accompagnement
- Catégorie III: Les constructions à ériger en style contemporain

Les constructions reprises en catégorie I et II sont renseignées par une étoile de couleur sur le plan 4b. Toutes les autres constructions font partie de la catégorie III.

3.2.2. Catégorie I : Constructions remarquables

3.2.2.1. Généralités

Cet article concerne les immeubles remarquables d'un point de vue architectural et/ou historique.

~~Toute demande de permis d'urbanisme doit obligatoirement être accompagnée d'une étude historique. Dans cette étude, une attention particulière est attirée sur les éléments constructifs, de composition et décoratifs des façades, tant d'origine que plus tardifs, ainsi que sur les volumes, les toitures, les cours, jardins et annexes. La Ville peut à tout moment exiger des recherches historiques complémentaires.~~

~~L'étude historique détermine les parties d'immeuble qui doivent être conservées et si nécessaire restaurées ainsi que celles qui peuvent être modifiées ou démolies.~~

Toute demande de permis d'urbanisme relative aux constructions remarquables est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation.

3.2.2.2. Prescriptions esthétiques

Les qualités architecturales ~~relevées par l'étude historique~~ doivent être maintenues et l'esthétique des constructions respectée.

Sont interdits :

- les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et des peintures;
- les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toitures à versants;
- les menuiseries (des fenêtres, portes, corniches ...) et descentes d'eau pluviale en PVC;
- le recouvrement de la corniche (quel que soit le matériau).

3.2.3. Catégorie II : Constructions avec valeur d'accompagnement

3.2.3.1. Généralités

Cet article concerne les immeubles dont certaines caractéristiques ou détails de construction (tels que volumétrie recherchée, huisserie de fenêtre ou bow-window travaillés, sculptures, sgraffites, tourelle, etc.) contribuent à la typicité et au caractère pittoresque du quartier.

~~Toute demande de permis d'urbanisme doit obligatoirement être accompagnée d'une étude historique. Dans cette étude, une attention particulière est attirée sur les éléments constructifs, de composition et décoratifs des façades, tant d'origine que plus tardifs, ainsi que sur les volumes, les toitures, les cours, jardins et annexes. La Ville peut à tout moment exiger des recherches historiques complémentaires.~~

~~L'étude historique détermine les parties d'immeuble qui doivent être conservées et si nécessaire restaurées ainsi que celles qui peuvent être modifiées ou démolies.~~

3.2.3.2. Prescriptions esthétiques

Les qualités architecturales ~~relevées par l'étude historique~~ doivent être maintenues et l'esthétique des constructions respectée.

Sont interdits :

- les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et des peintures;
- les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toitures à versants;
- les menuiseries (des fenêtres, portes, corniches ...) et descentes d'eau pluviale en PVC;
- le recouvrement de la corniche (quel que soit le matériau).

3.2.4. Catégorie III : Constructions à ériger dans un style contemporain

3.2.4.1. Généralités

Les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence. Aucune façade aveugle n'est admise sur l'alignement.

3.2.4.2. Prescriptions esthétiques

Les gabarits et formes architecturales s'harmonisent au bâti faisant partie des catégories I ou II. La nouvelle conception s'en inspire, tout en affirmant les caractéristiques de l'architecture contemporaine.

Sont interdits :

- les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et peintures;
- les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toiture à versants;

Les nouvelles constructions doivent tenir compte de la présence des arbres remarquables renseignés sur le plan 4b.

La Ville se réserve le droit d'imposer des conditions supplémentaires d'ordre esthétique.

ARTICLE 4. ZONE DE REcul

Cette zone est destinée exclusivement à l'aménagement de jardins d'agrément. Elle comporte les chemins strictement nécessaires aux accès.

Elle peut comporter un accès carrossable vers un garage sur une largeur maximum de 2,50 m. L'usage de dalles de béton perforées, engazonnées est encouragé.

ARTICLE 5. ZONE DE COURS ET DE JARDINS

5.1. Cette zone est destinée à l'aménagement de jardins et/ou de cours. Des terrasses pavées, des escaliers d'accès sur un niveau ainsi que des bouches d'aération y sont autorisées. La superficie non perméable ne peut dépasser 10 % de la zone par terrain. Il n'est pas tenu compte de l'extension éventuelle de la zone de bâtiments principaux prévue à l'article 3.1.3.3. dans le calcul des 10 %.

5.2. La construction d'une annexe de maximum 1 niveau et de maximum 50 m² d'emprise au sol est autorisée. La forme de la toiture est libre mais son faîte ne peut dépasser 6 m par rapport au niveau moyen du sol.

La démolition d'annexes éventuelles doit être accompagnée d'une étude historique permettant de définir l'intérêt de ces constructions. Le maintien de celles-ci peut être imposé. Dans ce cas, les prescriptions de l'article 3.2.2. sont d'application.

Toute extension d'une activité commerciale située dans l'immeuble y est interdite.

5.3. De légères modifications du relief sont autorisées pour autant que les raccords avec les propriétés voisines soient traités de manière harmonieuse.

5.4. La plantation de cette zone doit favoriser la variété et notamment le choix d'essences indigènes. Dans cette zone, les parois, murs aveugles et clôtures sont recouverts autant que possible de plantes grimpantes.

Le plan 4b renseigne les arbres remarquables. Ceux-ci doivent être maintenus en bonne santé. Lors de tout actes et travaux, il ne peut y être porté atteinte et leur protection doit être assurée.

5.5. Des terrains de sport peuvent être aménagés pour autant qu'un cadre de verdure et un recul de 3 m les séparent des parcelles voisines et que le revêtement du terrain soit perméable. Dans le cas de construction de piscines, l'emprise au sol de la surface non perméable ne peut dépasser 10% de la surface de la zone et 200 m².

ARTICLE 6. CLOTURES

Le mode de clôture est libre mais les haies vives d'essences locales sont recommandées.

ARTICLE 7. ZONES DE VOIES PUBLIQUES

7.1. Sont compris dans la zone 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 tout autre élément d'embellissement urbain.

7.2. Les réaménagements de voiries doivent assurer de bonnes circulations piétonnes et cyclistes, en créant des emplacements de parcage pour deux-roues et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager.

7.3. Les revêtements de sol, les plantations et le mobilier sont en harmonie avec le site. Les revêtements de sol sont de préférence réalisés en matériaux naturels.

- 7.4. A la gestion du trafic et du stationnement, s'ajoute une série d'actions de type qualitatif qui concernent, entre autres, le mobilier urbain et la signalisation, les systèmes de plantation, l'éclairage et les revêtements de sol. Ces actions sont conformes aux recommandations du "Manuel des espaces publics", éditions Iris, 1995. Une attention particulière est portée à l'éclairage de l'espace public.

ARTICLE 8. SERVITUDES DE PASSAGE PUBLIC SUR SOL PRIVE

Le plan renseigne les servitudes de passage public sur sol privé. Dans ces zones, les revêtements de sol sont de préférence réalisés en matériaux naturels. Le cadre de verdure doit être maintenu et les essences locales favorisées.

ARTICLE 9. CHARGES D'URBANISME

La Ville peut subordonner la réalisation des permis d'urbanisme et des permis de lotir à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'instruction desdits permis.

GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES DANS LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les glossaires du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme en vigueur sont d'application pour les termes qui ne sont pas définis ci-après.

Construction

Tout ouvrage réalisé sur ou sous le sol.

Entresol

Étage habituellement de plus petite hauteur situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Étude historique

~~Les actes et travaux compris aux prescriptions des art. 3.2.2., 3.2.3. et 5.2. sont obligatoirement soumis à une étude historique, éventuellement sous la conduite conseillée d'un historien de l'art.~~

~~Cette étude a pour but principal de justifier les interventions. Elle est détaillée en fonction de l'importance des actes et travaux à réaliser. La Ville peut imposer des recherches historiques et/ou archéologiques complémentaires.~~

~~Cette étude comprend :~~

- ~~1. un plan et un descriptif justificatif du périmètre et du champ de l'étude historique (ensemble historique, bâtiment historique, partie de bâtiment historique,...) en fonction des actes et travaux à réaliser~~
- ~~2. le ou les plans de la situation existante y compris une description des matériaux existants~~
- ~~3. une description historique de l'évolution de l'ensemble, du bâtiment et/ou de la partie de bâtiment historique, suivant recherche en archive~~
- ~~4. un plan évolutif du parcellaire et des alignements~~
- ~~5. un rapport de sondages (pour autant que ces sondages ne nuisent pas à la conservation du bâtiment historique) mettant en évidence les enduits, matériaux, fondations, etc. d'origine, si nécessaire~~
- ~~6. un inventaire photographique détaillé de l'ensemble des bâtiments dont :
 - ~~— Toitures~~
 - ~~— Façades avant et arrière, avec des détails des éléments décoratifs éventuels~~
 - ~~— Cours, jardins et chemins~~
 - ~~— Annexes~~~~
- ~~8. les conclusions des recherches accompagnées des plans, de la description et de la justification des interventions projetées~~
- ~~9. une bibliographie des sources primaires et secondaires utilisées pour cette étude et notamment les références des documents d'archives consultés~~

Périmètre

Partie du territoire sur laquelle s'applique les prescriptions urbanistiques.

Voies de communication

Ensemble de voies destinées à la circulation publique - voiries : rues, places, avenues, boulevards, routes,...- et/ou aux transports en commun.

Bruxelles, le

L'auteur de projet, J. BREDART, Ingénieur-Directeur Général du DEPARTEMENT URBANISME, agréé par Arrêté Ministériel du 22/11/1993, renouvelé par Arrêtés Ministériels du 21/10/1998 et du 22/10/2003,

J. BREDART