

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT 11/5

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG 11/5

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VU ET ADOPTE PROVISOIEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU 29.05.1990  
GEZIEN EN VORLOPIG GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 29.05.1990

PAR ORDONNANCE,  
OP BEVEL,

LE SECRETAIRE,  
DE SECRETARIS,

sceau  
zegel

LE BOURGMESTRE,  
DE BURGEMEESTER,

H. WILLEMS

J. VANDENHAUTE

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DEPOSE  
A L'EXAMEN DU PUBLIC A LA MAISON COMMUNALE,  
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE  
VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD,

DU 15.06.1990  
VAN

AU 14.07.1990  
TOT

PAR LE COLLEGE,  
VANWEGE HET COLLEGE,

LE SECRETAIRE,  
DE SECRETARIS,

sceau  
zegel

LE BOURGMESTRE,  
DE BURGEMEESTER,

H. WILLEMS

J. VANDENHAUTE

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU  
GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN  
PAR ORDONNANCE,

OP BEVEL,

LE SECRETAIRE,  
DE SECRETARIS,

sceau  
zegel

LE BOURGMESTRE,  
DE BURGEMEESTER,

H. WILLEMS

J. VANDENHAUTE

POUR COPIE CONFORME  
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

PAR LE COLLEGE,  
VANWEGE HET COLLEGE,

LE SECRETAIRE,  
DE SECRETARIS,

LE BOURGMESTRE,  
DE BURGEMEESTER,

H. WILLEMS

J. VANDENHAUTE

## PRESCRIPTIONS DU PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° II/5

### TITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du présent plan particulier pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones.

1. Le règlement général sur les bâtisses reste d'application. En cas de contradiction avec les dispositions du présent plan particulier, ces dernières sont à respecter.
2. Les dispositions graphiques du plan, qui sont contraires au texte des prescriptions, l'emportent sur ces dernières.

#### I.1. PARCAGE

##### I.1.1. Emplacements de stationnement

A prévoir en cas de transformation ou de nouvelles constructions :

a) pour le logement :

une place de parcage par logement ou par 150 m<sup>2</sup> de surface plancher ou fraction de 150 m<sup>2</sup> en plus.

pour un hôtel : une place de parcage par 3 chambres.

b) pour bureaux, commerces :

une place de parcage par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place supplémentaire par fraction de 50 m<sup>2</sup> en plus.

Les entreprises, commerces, etc ... qui utilisent des véhicules utilitaires doivent justifier d'emplacements de parcage suffisants en nombre pour ces véhicules.

Pour les immeubles situés le long de l'avenue de Tervueren, les accès devront être conformes aux prescriptions du Service des Routes de Bruxelles-Capitale.

I.1.2. Les entreprises, artisanats, commerces, bureaux, etc ... qui utilisent des véhicules utilitaires doivent justifier l'emplacement de parcage suffisant en nombre et en surface pour ces véhicules.

I.1.3. Dans la mesure du possible, des emplacements de stationnement pour deux roues seront prévus dans les immeubles où le public est admis.

I.1.4. Dans le cadre d'un bon aménagement des lieux :

1°) Il est interdit de construire des boxes isolés ou groupés à l'intérieur des îlots.

2°) Il y a lieu de s'efforcer que toutes les places de parcage, débouchent sur la voie publique par une issue commune, ceci afin d'éviter l'aménagement de séries de portes de garage se succédant côte à côte.

## I.2. NORMES RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LA POLLUTION

Les installations susceptibles de nuire à la résidence sont interdites. Les installations indispensables aux fonctions précisées peuvent être autorisées (réservoirs de carburant de chauffage, moteurs d'ascenseurs, etc ...). Les affectations commerciales ou autres ne pourront en aucun cas perturber les qualités résidentielles (bruits, odeurs, poussières, etc ...).

## I.3. TRAVAUX DE TRANSFORMATION

- Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée, ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation, et ce, sans augmentation de volume.
- Les bâtiments principaux existants dont les dimensions dépassent la zone de bâtisse ou le gabarit maximum fixé par le plan, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs, pour autant que leur volume ne soit pas modifié et que ces travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

## I.4. ETABLISSEMENTS CLASSES COMME DANGEREUX, INSALUBRES OU INCOMMODES

Les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes, situés dans une zone où ils ne sont pas autorisés par le présent plan, peuvent poursuivre leurs activités aussi longtemps que dure l'autorisation légale. Si, avant 5 ans à dater de ce plan particulier d'aménagement, cette autorisation expire, elle peut être prolongée pour une durée maximum de 10 ans.

## I.5. PUBLICITE

I.5.1. Il est interdit d'établir et de maintenir des affiches et de recourir à tous autres procédés de réclame ou de publicité visuelle.

I.5.2. Ne tombent pas sous cette interdiction, les procédés de réclame ou de publicité visuelles placés sur les façades des bâtiments à usage commercial ou artisanal, et qui se rapportent exclusivement à une activité exercée dans ces bâtiments, à condition :

- a) qu'ils soient apposés parallèlement au plan de la façade qui leur sert d'appui ou dans le plan de celle-ci, et n'en débordent pas ;
- b) qu'ils ne recouvrent ni en tout, ni en partie, aucun des jours pratiqués dans la façade ;
- c) qu'ils soient placés sur la partie inférieure de la façade, comprise entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres du premier étage ;
- d) qu'ils puissent être inscrits dans un rectangle qui ne dépasse pas trois mètres carrés de surface par immeuble, étant entendu que, lorsque les mentions publicitaires et l'enseigne sont comprises dans un même dispositif, la superficie totale ne peut dépasser trois mètres carrés ;
- e) que les rectangles dans lesquels ils s'inscrivent n'aient pas au total une superficie supérieure au dixième de la superficie totale de la façade ;
- f) par dérogation aux dispositions sous a), les procédés de réclame ou de publicité visuelle peuvent être placés perpendiculairement à la façade lorsque leur superficie ne dépasse pas trente-cinq décimètres carrés.

Dans ce cas :

- 1) ils ne pourront être placés sur les parties du bâtiment faisant saillie sur le front de bâtisse prévu ;

- 2) la saillie ne peut dépasser soixante centimètres mesurés à partir du front de bâtisse ;
- 3) ils ne pourront être placés au-dessus du bord inférieur des jours du premier étage.
- g) tout procédé lumineux clignotant est interdit ;
- h) en cas d'absence de zone de recul, l'enseigne ne peut se trouver à moins de deux mètres cinquante au-dessus du niveau du trottoir. En tout cas, l'enseigne doit rester à 0,60 m. au moins en arrière de la bordure du trottoir.

#### I.6. CONVERTIBILITE

Les constructions à ériger à usage exclusif ou partie de bureaux doivent être prévues avec des équipements adaptables en cas de conversion à l'usage des logements (gainés techniques suffisantes, ...), de plus, les réglementations (sécurité, incendie, nombre d'emplacements de parcage, etc ...) des immeubles à destination de logements sont donc obligatoires pour les immeubles à destination de bureaux.

#### I.7. ACCESSIBILITE DES BATIMENTS A DESTINATION PUBLIQUE

Afin d'assurer une bonne accessibilité aux voiturettes d'handicapés, aux landaus, etc ..., les bâtiments à destination publique de type privé ou public seront conformes à la réglementation en vigueur.

#### I.8. BON AMENAGEMENT DES LIEUX - ESTHETIQUE - INTEGRATION

Le Collège des Bourgmestre et Echevins se réserve toujours le droit de refuser un permis de bâtir. Son refus peut se fonder sur la nécessité de sauvegarder le bon aménagement des lieux, l'esthétique et l'intégration au site et au bâti existant.

Le Collège se réserve également le droit de soumettre toute demande de permis de bâtir à la Commission de Concertation, après enquête publique, s'il juge cette dernière nécessaire.

## TITRE II. - REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES CONSTRUCTIONS

### II.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Complémentaire au respect des prescriptions qui suivent, les autorités délivrant les permis doivent s'assurer que les projets soumis à l'autorisation précisent des modalités d'aménagement des abords et des espaces libres paysagers garantissant l'habitabilité des lieux et leur bonne intégration à l'environnement. Elles peuvent au besoin, imposer de dresser un plan paysager. Dans les zones pour lesquelles une profondeur de bâtisse maximale est précisée, le front de bâtisse renseigné au plan est obligatoire, sauf dans le cas de respect de plantations ou d'aménagements existants.

### II.2. VOLUMES ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Afin de conserver l'héritage architectural et de sauvegarder l'aspect esthétique, les immeubles existants de qualité (immeubles marqués d'un point dans le plan de destination) sont à préserver et à entretenir.

L'augmentation de volume des immeubles à conserver sera autorisée dans la mesure où elle préserve impérativement les caractéristiques du bâtiment tant au niveau de la façade, qu'au type de toitures existantes.

Chaque demande de permis de bâtir visant la transformation des façades existantes sera soumise à l'avis de la Commission de Concertation compétente.

Pour définir le volume et les caractéristiques des constructions à établir, il est fait usage de tout ou partie des indications définies ci-après, selon l'ordre suivant :

- profondeur max. - hauteur max. - type de toiture - matériaux de couverture

Ex. : D 6 W a

#### II.2.1. Profondeur maximum des constructions principales

La profondeur maximum des constructions principales est indiquée au plan :

A = 8 mètres	D = 15 mètres
B = 10 mètres	E = 18 mètres
C = 12 mètres	F = 20 mètres

Cette profondeur maximum théorique ne tient pas compte de l'irrégularité du parcellaire des lots cadastraux. Il convient d'y ajouter les correctifs suivants : la profondeur maximum est limitée par un front parallèle à celui de la façade principale. Cette profondeur n'excède en aucun point les trois quarts de la parcelle mesurée normalement dans l'axe de la parcelle, depuis le front de bâtisse.

Toutefois, le terrain situé à l'angle de deux voies et éventuellement les deux terrains directement contigus peuvent être entièrement bâtis pour autant que la profondeur soit inférieure à la profondeur maximum autorisée, et sans préjudice du bon éclaircissement des locaux des bâtiments concernés, conformément à la réglementation en vigueur.

#### II.2.2. Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximum des constructions indiquée au plan est celle des façades principales, mesure prise à l'intersection des plans de la façade principale et de la toiture, à l'exception des toitures, étages techniques (les locaux techniques doivent être compris dans

l'étage dit technique, ou le dernier niveau pris, ou la toiture) et souches.

Les parties de façade qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 60 et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur.

- Si la différence de hauteur entre deux immeubles mitoyens excède un niveau en vertu des gabarits autorisés par le plan, la construction la plus haute est obligatoirement pourvue d'une façade latérale sur la hauteur excédentaire. Cette façade latérale est située à 2,00 m. minimum de la limite mitoyenne des deux constructions.

La hauteur maximum indiquée au plan est l'indication du nombre de niveaux inscrite au plan à la suite de la lettre désignant la profondeur maximum des constructions (II.2.1.).

Cette indication informe du nombre de niveaux imposés. Seul un niveau de moins peut être autorisé. La table de conversion suivante est d'application. Ces hauteurs se mesurent :

- a) par rapport au niveau du trottoir au centre de la largeur de la parcelle pour les immeubles dont la zone à bâtir se situe au centre de la zone de recul ;
- b) par rapport au niveau naturel des terres au milieu de l'implantation du bâtiment pour les zones à bâtir en intérieur d'îlot.

<u>NOMBRE DE NIVEAUX</u>	<u>HAUTEUR DE FACADE</u>
1	4,50 m.
2	6 m.
3	9 m.
4	12 m.
5	15 m.
6	18 m.
7	21 m.
8	24 m.

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 80 cm. sous le niveau de référence repris plus haut.

S'il y a contradiction entre le nombre de niveaux et la hauteur de la façade, par suite de hauteurs "plancher-plancher" supérieures à 3 mètres, c'est la hauteur de la façade qui l'emporte.

### II.2.3. Types de toiture

Définition des toitures et prescriptions y afférentes :

#### a) Toiture plate :

T : toiture plate (installations techniques comprises dans le dernier niveau).

Toute toiture dont la pente n'excède pas 5 centimètres par mètre. Seuls, les souches des conduits de fumée et de ventilation, les murs d'acrotère et les garde-corps peuvent dépasser le niveau de la toiture plate (max. 40 cm.).

La hauteur maximale du toit plat ne peut dépasser 0,5 m. au-dessus du niveau repris sub. II.2.2.

#### b) Etage en recul (étage technique) :

L : toiture plate + étage en recul (installations techniques comprises dans l'étage en recul).

Volume bâti dont l'utilisation sert à camoufler les superstructures. Il constitue un supplément au nombre de niveaux autorisés. Il sera construit en retrait de 4 mètres par rapport à la façade avant et de 3 mètres de la façade arrière. En cas de bâtiment avec façade latérale, le retrait sera de 4 mètres sur le nude de cette façade.

La toiture de ces étages est plate. Elle est située 3,50 mètres maximum au-dessus du niveau maximum repris sub. II.2.2.

Toutes les installations techniques (machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air, ...) doivent être intégrées dans ce niveau.

Complémentairement et accessoirement aux locaux techniques, ce volume bâti pourra être utilisé en locaux habitables.

c) Toiture à versants : V

Les versants peuvent avoir une inclinaison comprise entre 35° et 59° sur l'horizontale. La hauteur du faite est limitée à 4,50 mètres maximum par rapport à l'intersection de la façade principale et de la toiture.

Le faite ne peut se trouver à plus de 4,50 mètres en retrait des façades et les deux faits éventuels doivent être reliés par une plateforme en terrasse (dans le cas des toitures à deux versants). Dans tous les cas de mitoyenneté, le profil d'un des voisins devra être respecté.

d) Toiture à la Mansard : W

Le premier versant des toitures dites "à la Mansard" ne peut avoir une inclinaison supérieure à 70° sur l'horizontale et sa hauteur ne peut excéder 3,50 m. Le second versant ne peut avoir une inclinaison supérieure à 45° sur l'horizontale.

A condition de respecter le nombre de niveaux prescrits, il est permis de déplacer le point de départ de la toiture pentue vers un des niveaux inférieurs. De toute façon, la toiture pentue ne peut déborder le front de bâtisse.

N.B. Locaux techniques

Toutes les installations techniques (machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air, ...) doivent être intégrées dans le dernier niveau permis (en recul ou non).

II.2.4. Matériaux des toitures

a) toitures inclinées

Les toitures inclinées seront en matériaux naturels ou artificiels de dimension et de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments contigus.

Les matériaux de couverture de toiture en tout ou en partie inclinés sont :

- ardoise naturelle ou artificielle de même format et même teinte que les ardoises naturelles ;
- tuile de teinte pouvant varier entre le rouge, le rouge-brun et le noir (à l'exclusion des tuiles vernissées).

b) toitures plates

Les bâtiments de 1 ou 2 niveaux dont la toiture prescrite est une toiture plate, seront recouverts de pierrailles et le tiers de leur surface au moins sera planté.

II.2.5. Matériaux de parement

Les façades devront présenter une unité de composition et de matériaux. Toutes les façades seront en matériaux de parement.

Toute imitation de matériaux, ainsi que toute construction de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble sont interdites.

Les matériaux autorisés sont : la brique de parement de ton rouge clair, les pierres naturelles ou reconstituées blanches, la pierre bleue naturelle, les bétons clairs, les vitrages transparents, le

marbre, les châssis en bois ou en matériau laqué de couleur claire ou foncée.

Les briques et matériaux vernissés, les panneaux ajourés en béton moulé, toute imitation de matériaux ainsi que toute construction de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble sont interdits.

Le Collège se réserve le droit d'apprécier les matériaux proposés.

#### II.2.6. Saillies

##### a) Façade à rue :

Les avant-corps et terrasses en façade à rue sont autorisés aux conditions suivantes :

- 1) largeur maximum :  $\frac{2}{3}$  de la façade ;
- 2) saillie maximum : 60 cm, sauf à front de l'avenue de Tervueren où elle est de 1 m. ;
- 3) distance minimum par rapport aux axes mitoyens : la saillie maximum + 15 cm. ;
- 4) hauteur libre minimum par rapport au niveau du trottoir : 2,50 m. (interdiction de prendre appui sur le sol, même en zone de recul).

##### b) Façade latérale :

Toute saillie est interdite.

##### c) Façade arrière :

Uniquement terrasses : la saillie est de maximum 1,10 m. et cela sans préjudice des prescriptions du Code civil.

#### II.2.7. Lucarnes

Les lucarnes, si elles dépassent le gabarit maximum imposé, sont autorisées aux conditions suivantes :

- 1) hauteur maximum : 1,20 m. par rapport au versant de la toiture ;
- 2) distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 1 m. ;
- 3) largeur maximum :  $\frac{2}{3}$  de la largeur de la façade.

Pignons : le sommet ne peut dépasser le faite.

#### II.2.8. Conduits de fumée et de ventilation

Ils ne peuvent dépasser de plus de 0,40 m. le faite du toit et ne peuvent apparaître à moins de 2 m. des façades.

En cas d'étage technique, les souches ne peuvent en aucun cas dépasser de plus de 0,40 m. le niveau supérieur du toit.

#### II.2.9. Corniches ou couronnement d'immeubles

Elles ne peuvent servir de support de garde-corps, ceux-ci devront être dans le plan de la façade. La saillie maximum par rapport au plan de la façade sera de 50 cm. Une même saillie régnera pour deux bâtiments mitoyens.



### TITRE III. - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS

#### III.1. VOIRIES

Ces zones sont destinées aux voies de communications et à leurs équipements. Il n'est autorisé que le mobilier urbain indispensable au bon fonctionnement de la circulation.

#### III.2. ZONES D'ESPACES VERTS, DE PARCS, DE COURS ET JARDINS

Ces zones sont affectées aux espaces verts plantés, aux jardins verdurés et aux dallages en surfaces restreintes.

Ces zones sont libres de toutes constructions.

Les piscines et plans d'eau sont autorisables dans ces zones, pour autant que ces surfaces n'excèdent pas 1/5 de la surface libre de la parcelle et qu'elles ne prévoient pas l'abattage d'arbres.

Les constructions souterraines sont autorisées sous cette zone, elles sont recouvertes de 50 cm. minimum de terre arable, convenablement drainée.

Les arbres existants, dignes d'être maintenus, ne peuvent être abattus. Tout arbre abattu lors de la construction d'immeubles, doit être remplacé ; un plan paysager devra compléter la demande de permis de bâtir.

Les clôtures autorisées sont le fil de fer tendu ou le treillis sur piquets et la haie vive, le tout d'une hauteur de 1,50 m. par rapport au niveau du sol (naturel ou modifié suite à un accord entre voisins).

#### III.3. ZONE DE REcul

##### III.3.1. Aménagement

Ces zones sont libres de toute construction. Elles sont plantées sur un tiers au moins de leur superficie totale, le surplus peut être dallé. Elles ne peuvent en aucun cas servir d'aire de parking.

##### III.3.2. Clôtures

Les zones de recul peuvent être clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique et sur les limites mitoyennes.

Les modes de clôture admis sont :

- a) la haie vive de 80 cm. de hauteur maximum, plantée à 30 cm. en retrait sur l'alignement ;
- b) le muret en matériaux de parement identiques à ceux de la façade, de 80 cm. de hauteur maximum ;
- c) le muret sous b) et une haie vive de 80 cm. de hauteur maximum.

Des pilastres plus élevés sont autorisés pour permettre l'observance des dispositions de l'arrêté royal traitant des boîtes aux lettres.

##### III.3.3. Accès aux garages

Les pentes d'accès aux garages ne peuvent avoir une inclinaison de plus de 4 % sur les cinq premiers mètres.

Il ne sera admis qu'une entrée-sortie carrossable de 4 mètres par permis de bâtir, sauf pour les propriétés ayant un développement à rue de plus de 25 mètres.

#### III.3.4. Accès voitures - propriété 290, avenue de Tervueren

Les entrées de voitures pour le ou les bâtiments situés dans la propriété sise avenue de Tervueren, 290, se feront exclusivement par l'avenue de Tervueren.

#### III.4. ZONE DE BUREAUX

Ces zones sont réservées aux bureaux en fonction principale.

Elles peuvent être transformées en zone de logement.

~~Afin de préserver le bâtiment situé en intérieur d'îlot, 268, avenue de Tervueren (couvent des Franciscaines), les bureaux à usage de profession libérale uniquement y seront autorisés comme fonction principale.~~

~~En cas de démolition et de reconstruction de cet immeuble, seul du logement sera autorisé.~~

#### III.5. ZONE DE LOGEMENTS

Ces zones sont réservées à l'habitat. Toutefois, il est possible d'y intégrer des bureaux sans pour cela nuire à la fonction principale.

La surface des bureaux ne peut être supérieure à 200 m<sup>2</sup> par immeuble, ne peut excéder 10 % de la surface de l'immeuble concerné et ne peut occuper que le rez-de-chaussée.

Du commerce peut être autorisé au rez-de-chaussée des immeubles rue François Gay.

#### III.6. ZONE DE LOGEMENT A IMPLANTATION LIBRE

##### III.6.1. Destination

Zone exclusivement réservée aux constructions résidentielles unifamiliales. Les habitations seront isolées.

##### III.6.2. Lotissement

Développement des parcelles à l'alignement : minimum 15 m.

##### III.6.3. Implantation

- a) zones latérales non aedificandi : 4 m. minimum ;
- b) largeur des bâtisses : 20 m. maximum ;
- c) profondeur de construction : 20 m. maximum ;
- d) zone arrière : 8 m. minimum.

##### III.6.4. Gabarit

3,50 m. minimum à 6 m. maximum, sous corniche, mesure prise au niveau naturel des terres au milieu de l'implantation du bâtiment.

##### III.6.5. Toiture

A versants inclinés à 25° minimum et 60° maximum.

Le faite ne peut dépasser une hauteur de 10,50 m. par rapport au niveau de référence mentionné sous III.6.4.

#### III.7. ZONE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

Cette zone est réservée à des équipements collectifs, culturels, sportifs, de culte et sociaux : parking, ateliers, commerce, ... à l'exclusion de bureaux.