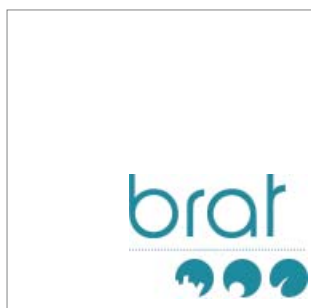


# Commune de Molenbeek

## PPAS QUARTIER SCHEUTBOSCH-ter

### PRESCRIPTIONS



octobre 2013

# Contenu

0_GÉNÉRALITÉS.....	2
GENERALITES.....	2
REGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS.....	2
REPERAGE.....	2
A_ZONES CONSTRUCTIBLES.....	3
ZONE D’HABITATION.....	3
1. AFFECTATION.....	3
2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS.....	3
Implantation et profondeur des constructions.....	3
Gabarit et toitures.....	4
Esthétique des constructions.....	4
ZONE D’EQUIPEMENT D’INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC.....	6
1. AFFECTATION.....	6
2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS.....	6
Implantation.....	6
Gabarit et toitures.....	6
Esthétique des constructions.....	7
3. AMENAGEMENT DES ESPACES RECREATIFS OU D’AGREMENT EXTERIEURS.....	8
B_ZONES NON CONSTRUCTIBLES.....	9
ZONE DE REcul.....	9
ZONE DE COURS ET JARDINS.....	9
ZONE D’ESPACE VERT PUBLIC.....	10
ZONE TAMPON.....	11
ZONE D’EXTENSION DES ESPACES RÉCRÉATIFS OU D’AGRÉMENT EXTÉRIEURS.....	11
ZONES DE VOIES PUBLIQUES.....	12

# O\_GÉNÉRALITÉS

Les présentes prescriptions s'appliquent au territoire couvert par le plan particulier d'affectation du sol modificatif nommé "Quartier Scheutbosch-ter". Il est délimité par les voiries suivantes :

- à l'est, le boulevard Mettewie ;
- au sud, la rue de la Flûte Enchantée ;
- à l'ouest, la limite avec la zone verte du Scheutbosch ;
- au nord, le périmètre s'étend également sur une partie du parc du Scheutbosch.

## **art 1. Généralités**

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.

## **art 2. Règlementation et dispositions**

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au Glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

## **art 3. Repérage**

Le plan indique les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales existantes en juillet 2011. 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.

# A\_ZONES CONSTRUCTIBLES

## ZONE D'HABITATION

### 1. AFFECTATION

---

#### **art 4. Représentation graphique**

Ces zones sont représentées en rouge sur le plan des affectations.

#### **art 5. Affectation**

§1. Ces zones sont affectées au logement.

§2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux bureaux dont la superficie planchers est limitée à 250m<sup>2</sup> par immeuble et par projet.

§3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements collectifs et/ou de service public.

§4. Ces zones peuvent aussi être affectées aux activités de production de biens immatériels dont la superficie planchers est limitée à 250m<sup>2</sup> par immeuble et par projet.

§5. Les parties non construites de ces zones sont affectées en zone de cours et jardin.

### 2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

---

#### **art 6. Généralités**

Les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant.

#### Implantation et profondeur des constructions

---

#### **art 7. Implantation et profondeur des constructions hors-sol**

§1. L'implantation des constructions hors-sol répond aux conditions suivantes :

- 1° la totalité de la construction hors-sol s'inscrit dans la zone constructible ;
- 2° dans le cas de limites marquées par le trait tillé noir, le plan principal formé par la façade s'implante le long du trait tillé noir. En l'absence de trait tillé noir le plan principal formé par la façade est libre ;
- 3° Les constructions sont implantées en ordre mitoyen.

#### **art 8. Profondeur des constructions en sous-sol**

Les constructions en sous-sol s'implantent dans les zones constructibles. Un débordement total de 6 mètres maximum par rapport à l'emprise des zones constructible est autorisé. Ce débordement peut se faire dans la zone de recul et/ou dans la zone de cours et jardin, sous réserve de respecter l'article 34.

La construction en sous-sol est recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors-sol. Dans la zone de cours et jardin, elle peut également être aménagée en terrasse.

#### **art 9. Garages et parkings couverts**

Les accès aux garages et aux emplacements de parking privés respectent les conditions suivantes :

- 1° ils sont disposés de manière à maximiser le nombre de places de stationnement en voirie :
- l'accès est placé en tenant compte de la localisation des accès aux garages voisins ;
  - l'accès est conçu de manière à limiter au maximum son emprise sur l'espace public ;
  - la rampe d'accès est intégrée dans l'enveloppe du bâtiment ;
- 2° ils n'entraînent pas la suppression d'arbres d'alignement présents en voirie ;
- 3° ils ne dénaturent pas l'expression architecturale de la façade et du rez-de-chaussée en particulier et n'occupent pas toute la largeur de la façade.

## Gabarit et toitures

---

### **art 10. Hauteur des bâtiments**

La hauteur maximale des constructions hors-sol est définie par le nombre de niveaux indiqué au Plan par « R + X + T », où :

- « R » : représente un niveau, le rez-de-chaussée ;
- « X » : représente X niveaux, le nombre d'étages ;
- « T » : représente la toiture.

Ce nombre est un maximum.

Le nombre de niveaux est mesuré par rapport au niveau du trottoir.

La hauteur libre de plancher à plafond d'un niveau est de 3 mètres maximum sauf pour le rez-de-chaussée où cette hauteur est portée à 3,5 m maximum.

### **art 11. Toitures**

Le profil des toitures est indiqué au Plan.

L'espace sous toiture ne peut contenir plus de 1 niveau habitable.

Dans le cas des toitures à versants, la pente des toitures est comprise entre 30° et 45°.

Dans le cas de toitures plates des constructions en ordre mitoyen, le niveau sous la toiture est en recul par rapport à la façade avant. Il s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente est de 55°.

Dans le cas de toitures plates des constructions en ordre ouvert le niveau sous la toiture est en recul par rapport aux façades avant et arrière. Il s'inscrit dans l'équivalent d'une toiture à versants dont la pente est de 55°.

## Esthétique des constructions

---

### **art 12. Traitement des façades visibles depuis l'espace public**

Pour chaque immeuble, les façades visibles depuis l'espace public et, en particulier, les façades des constructions en ordre ouvert, présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

Les murs aveugles à l'alignement sont interdits.

### **art 13. Matériaux**

Les façades visibles depuis l'espace public sont revêtues de matériaux de qualité, en particulier celles des constructions en ordre ouvert, ainsi que les pignons latéraux, murs d'héberge, murs mitoyens et murs en attente.

Toutes les façades présentent une finition soignée.

Sans préjudice à l'esthétique des lieux :

- tout matériau à caractère durable, recyclable est encouragé ;
- dans la mesure où les écobilans sont disponibles, les matériaux à écobilan favorable sont privilégiés.

Dans tous les cas, sont strictement interdits :

- les descentes d'eau, les corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique et/ou en PVC ;
- les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et des peintures.

#### **art 14. Matériaux de toiture**

§1. Les toitures plates sont :

- soit recouvertes de dalles en pierres naturelles et/ou artificielles ;
- soit recouvertes de matériau de lestage ;
- soit recouvertes de bois ;
- soit aménagées en toiture verte.

Les toitures vertes sont couvertes d'une épaisseur de terre arable minimale suffisante pour permettre le développement d'une végétation herbacée (minimum 4cm) et/ou arbustive (minimum 20cm).

Les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées sont interdites.

§2. Les nouvelles toitures plates non accessibles de plus de 20 m<sup>2</sup> ou nouvelles parties de toitures plates non accessibles de plus de 20 m<sup>2</sup> sont aménagées en toitures vertes.

§3. Les souches de cheminée apparentes sont revêtues de matériaux de parement.

Ces matériaux de parement s'accordent avec les matériaux de parement de la construction.

#### **art 15. Aspect esthétique des équipements techniques en toiture**

Les volumes prescrits de toiture comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs. Ceux-ci sont intégrés à la toiture.

Les gaines techniques et de ventilation sont intégrées dans les bâtiments principaux.

## ZONE D'EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

### 1. AFFECTATION

---

#### **art 16. Représentation graphique**

Ces zones sont représentées en bleu clair sur le plan des affectations.

#### **art 17. Affectation**

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de service public.

Seuls les logements qui constituent le complément usuel de ces zones y sont autorisés (conciergerie, etc.).

Dans la mesure du possible ces zones intègrent l'aménagement de parkings souterrains.

Les parties non construites hors sol de ces zones sont destinées à l'aménagement d'espaces récréatifs ou d'agrément extérieurs accessoires aux équipements de la zone, conformément aux prescriptions des articles 26 et 27.

### 2. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

---

#### **art 18. Généralités**

Les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant.

#### Implantation

---

#### **art 19. Implantation et profondeur des constructions hors-sol et sous-sol**

Le taux d'emprise maximum des constructions est indiqué au Plan. Cette emprise comprend également les préaux.

Les limites marquées par un trait tillé orange au plan sont matérialisées. Cette matérialisation peut se faire :

- soit par un bâtiment dont le plan principal formé par une des façades est implanté sur la limite ;
- soit par une clôture.

Si elle est végétale, la clôture répond aux conditions suivantes :

- elle a une hauteur minimum de 1,50 mètres ;
- elle est composée d'essences indigènes ;
- elle peut être doublée d'une clôture en treillis implantée sur la limite mitoyenne ;
- elle présente un aspect esthétique.

#### Gabarit et toitures

---

#### **art 20. Hauteur des bâtiments**

La hauteur maximale des constructions hors-sol est définie par la hauteur absolue indiquée au Plan, où ce nombre est un maximum et comprend le niveau de toiture.

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol pour chaque construction.

#### **art 21. Toitures**

Les toitures sont plates.

En cas d'implantation mitoyenne avec la zone de logement, un raccord harmonieux est réalisé pour assurer la continuité avec les constructions voisines.

## Esthétique des constructions

---

### **art 22. Traitement des façades visibles depuis l'espace public**

Pour chaque immeuble, les façades visibles depuis l'espace public et, en particulier, les façades des constructions en ordre ouvert, présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

Les murs aveugles à l'alignement sont interdits.

### **art 23. Matériaux**

Les façades visibles depuis l'espace public sont revêtues de matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que la pérennité de l'habillage soit garantie, tout en assurant une qualité esthétique. Toutes les façades présentent une finition soignée.

Sans préjudice à l'esthétique des lieux :

- tout matériau à caractère durable, recyclable est encouragé ;
- dans la mesure où les écobilans sont disponibles, les matériaux à écobilan favorable sont privilégiés.

Dans tous les cas, sont strictement interdits :

- les descentes d'eau, les corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, etc.) en plastique et/ou en PVC ;
- les revêtements synthétiques (plastiques), à l'exception des enduits et des peintures.

### **art 24. Matériaux de toiture**

§1. Les toitures sont :

- soit recouvertes de dalles en pierres naturelles et/ou artificielles ;
- soit recouvertes de matériau de lestage ;
- soit recouvertes de bois ;
- soit aménagées en toiture verte extensives.

§2. Les toitures recouvertes de tapis de mousse synthétique ou toitures en tôles ondulées sont interdites.

§3. Les nouvelles toitures plates non accessibles de plus de 20 m<sup>2</sup> ou nouvelles parties de toitures plates non accessibles de plus de 20 m<sup>2</sup> sont aménagées en toitures vertes.

§4. Les souches de cheminée apparentes sont revêtues de matériaux de parement.

Ces matériaux de parement s'accordent avec les matériaux de parement de la construction.

### **art 25. Aspect esthétique des équipements techniques en toiture**

Les volumes prescrits de toiture comprennent les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs. Ceux-ci sont intégrés à la toiture.

Les gaines techniques et de ventilation sont intégrées dans les bâtiments principaux.



### 3. AMENAGEMENT DES ESPACES RECREATIFS OU D'AGREMENT EXTERIEURS

---

#### **art 26. Aménagement**

§1. Les espaces récréatifs ou d'agrément extérieurs sont aménagés de manière à remplir leur fonction récréative ou d'agrément et de contribuer à la réalisation du maillage vert.

Seules les installations et constructions accessoires à leur fonction y sont autorisées, tels que les terrains de jeux ou de sport en plein air, parking vélo,...

Le stationnement des véhicules motorisés y est interdit.

L'entreposage en plein air, même temporaire, y est interdit.

§2. Chaque espace récréatif ou d'agrément extérieur (soit le pourcentage non construit de la parcelle) compte :

- minimum 60% de surfaces perméables. Parmi celles-ci 30% de l'espace récréatif ou d'agrément extérieur est planté en pleine terre. La plantation favorise la diversité, les essences indigènes et notamment les essences indigènes à haute tige ;
- maximum 40% de surfaces imperméables.

#### **art 27. Clôtures**

Les zones d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public sont clôturées à leur limite avec des zones de cours et jardins.

# B\_ZONES NON CONSTRUCTIBLES

## ZONE DE REcul

### **art 28. Représentation graphique**

Ces zones sont représentées en jaune sur le plan des affectations.

### **art 29. Affectation**

Ces zones sont affectées à l'aménagement de jardinets et aux accès aux bâtiments riverains.

### **art 30. Aménagement**

Les zones de recul sont aménagées en jardinet et plantées.

Elles peuvent également comporter les accès aux bâtiments riverains.

Les zones de recul répondent aux conditions suivantes :

- elles sont plantées sur au moins la moitié de leur superficie ;
- les espaces non plantés sont strictement limités aux accès aux bâtiments ;
- la variété d'essences indigènes est favorisée dans cette zone ;
- l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables est encouragée ;
- les revêtements bitumineux sont interdits ;
- les matériaux sont en harmonie avec les façades des bâtiments ;
- elles ne comportent pas de construction sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles que les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ;
- elles ne sont pas aménagées en espace de stationnement.

### **art 31. Clôtures**

Les clôtures des zones de recul implantées à l'alignement répondent aux conditions suivantes :

- elles ont une hauteur maximum de 0,50 m ;
- les matériaux utilisés sont en harmonie avec les façades des bâtiments ;
- si elles sont végétales, elles sont plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement et sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement.

## ZONE DE COURS ET JARDINS

### **art 32. Représentation graphique**

Ces zones sont représentées en vert foncé sur le plan des affectations.

### **art 33. Affectation**

Ces zones sont affectées à l'aménagement de cours et jardins à usage privé.

### **art 34. Aménagement**

§1. Ces zones sont plantées en pleine terre sur au moins deux tiers de leur superficie.

Les surfaces plantées sont constituées à plus de 50% d'arbres et de buissons.

Les espèces plantées sont exclusivement indigènes. Ceci afin de participer au maillage vert en favorisant la migration des végétaux et animaux.

§2. A l'exception des constructions en sous-sol, il est interdit d'y construire, notamment des box de garages.

Les abris de jardins répondant à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de tout arrêté ultérieur en la matière y sont néanmoins autorisés, à raison d'un abri de jardin par terrain.

Les constructions existantes en intérieur d'îlot avant l'entrée en vigueur du plan (y compris les box de garages existants) peuvent être maintenues.

En cas de travaux de rénovation de ces constructions nécessitant un permis d'urbanisme, elles sont recouvertes d'une toiture verte.

En cas de démolition, les prescriptions de la zone de cours et jardin sont d'application.

§3. L'entreposage en plein air, même temporaire, y est interdit.

§4. Le passage de véhicules motorisés est strictement interdit, sauf pour permettre l'accès aux box de garage existants avant l'entrée en vigueur du plan.

### **art 35. Clôtures**

Les zones de cours et jardins qui jouxtent l'espace public sont clôturées à l'alignement.

Ces clôtures répondent aux conditions suivantes :

- elles ont une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres ;
- elles sont végétales et plantées avec un recul de 0,50 m par rapport à l'alignement. Elles sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement et sont composées d'essences indigènes ;
- elles peuvent être doublée d'une clôture en treillis implantée à l'alignement ;
- elles présentent un aspect esthétique.

## **ZONE DE PARC**

### **art 36. Représentation graphique**

Cette zone est représentée en vert clair sur le plan des affectations.

### **art 37. Affectation**

Cette zone est essentiellement affectée à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de jeux et de détente.

### **art 38. Aménagement**

Cette zone est aménagée en espace vert public. Elle est aménagée pour remplir un rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique.

La variété d'essences indigènes est favorisée dans cette zone.

Des chemins piétonniers peuvent y être aménagés.

Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.

## **ZONE DE SPORTS OU DE LOISIRS DE PLEIN AIR**

### **art 39. Représentation graphique**

Cette zone est représentée en vert clair, avec une surimpression de « S » sur le plan des affectations.

### **art 40. Affectation**

Cette zone est affectée aux jeux et aux activités sportives de plein air et comporte un cadre de plantations.

**art 41. Aménagement**

§1. Cette zone est plantée en pleine terre.

La variété d'essences indigènes est favorisée dans cette zone.

§2. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de cette zone ou complémentaires à sa fonction sociale.

**ZONE TAMPON****art 42. Représentation graphique**

Cette zone est représentée en turquoise sur le plan des affectations.

**art 43. Affectation**

Cette zone est affectée à la réalisation d'espaces de transition entre les zones d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public et les zones attenantes.

**art 44. Aménagement**

§1. Cette zone est plantée en pleine terre.

La variété d'essences indigènes est favorisée dans cette zone.

§2. Il est interdit d'y construire.

§3. L'entreposage en plein air, même temporaire, y est interdit.

§4. Le passage de véhicules motorisés est strictement interdit.

**art 45. Clôtures**

Cette zone est clôturée sur les limites mitoyennes aux moyens de clôtures répondant aux conditions suivantes :

- elles ont une hauteur minimum de 1,50 mètres ;
- elles sont végétales et composées d'essences indigènes.
- elles peuvent être doublées d'une clôture en treillis implantée sur la limite mitoyenne ;
- elles présentent un aspect esthétique.

**ZONE D'EXTENSION DES ESPACES RÉCRÉATIFS OU D'AGRÉMENT EXTÉRIEURS****art 46. Représentation graphique**

Cette zone est représentée en bleu clair hachuré vert sur le plan des affectations.

**art 47. Affectation**

Cette zone est affectée à l'extension d'espaces récréatifs ou d'agrément extérieurs dans la continuité de la zone d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public.

Les parties non aménagées en espaces récréatifs ou d'agrément extérieurs sont affectées en zone de cours et jardins conformément aux articles 32 à 35.

**art 48. Aménagement**

L'aménagement des espaces récréatifs ou d'agrément extérieurs répond aux conditions des articles 26 et 27.

A ses limites avec les zones de cours et jardin attenantes, cette zone est densément plantée sur une profondeur de 2 mètres, afin d'assurer une zone tampon entre ces deux types de zones.

## ZONE DE VOIE PUBLIQUE

### **art 49. Représentation graphique**

Ces zones sont représentées en gris clair sur le plan des affectations.

### **art 50. Affectation**

Ces zones sont affectées à la circulation des personnes et des véhicules.

Elles comprennent les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

### **art 51. Aménagement**

Les zones de voies publiques sont aménagées afin d'assurer de bonnes conditions de circulation piétonne et cycliste. Des emplacements pour deux-roues, des dispositifs facilitant le passage des personnes à mobilité réduite, etc. sont notamment créés, avec un soin particulier pour l'aspect paysager.

L'aménagement pourra intégrer des possibilités de stationnement en voirie.

### **art 52. Rue Scheutbosch**

L'aménagement de la rue Scheutbosch est conçu de manière à constituer une transition vers la zone de parc attenante et valoriser les accès vers celle-ci.

Une attention particulière est notamment portée :

- aux connexions avec les cheminements de la zone d'espace vert public attenante ;
- à la continuité, l'agrément et la sécurité des piétons et des cyclistes ;
- aux revêtements et dispositifs de réduction de la vitesse qui ne peuvent être bruyants ;
- à la verdurisation de cet espace public et à la plantation d'arbres en voirie. Notamment, au minimum 1 arbre est planté par 5 places de parking ;
- à l'utilisation de matériaux qui soient en harmonie avec le site ;
- à l'utilisation de matériaux perméables.

### **art 53. Nouvelle voirie et Rue de la Flûte Enchantée**

Leur aménagement répond aux conditions suivantes :

- présenter un caractère verdurisé ;
- compter au minimum 1 arbre par 5 places de parking ;
- utiliser des matériaux en harmonie avec le site.

Des espaces de dépose-minutes sont aménagés aux abords des zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Une attention particulière est portée :

- à la continuité, l'agrément et la sécurité des piétons et des cyclistes ;
- aux revêtements et dispositifs de réduction de la vitesse qui ne peuvent être bruyants ;
- à l'utilisation de matériaux perméables.