REGION BRUXELLES CAPITALE
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN
RUE DU COMTE DE FLANDRE, 20

HOOFDSTEDELIJK BRUSSELSE GEWEST
GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK
GRAAF VAN VLAANDERENSTRAAT, 20

PROJET DU
PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT

ONTWERP
BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG

LEOPOLD II - A

N°/Nr DOSSIER : 88/03 US.GF.

APPROUVE PAR LE CONSEIL CONSEIL COMMUNAL — GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD

PROVISOIRE — VOORLOPIG

EN SEANCE DU / IN ZITTING VAN	LE PRESIDENT / DE VOORZITTER	LE SECR. COMM. / DE GEM. SEKRET.

DEFINITIF — DEFINITIEF

A.R. du / K.B. van

AUTEUR DE PROJET/ ONTWERPER
Guido STEGEN ARCHITECTE / ARCHITEKT
RUE EDM. DE GRIMBERGHE STRAAT, 47 – 1080 B
TEL. 425 86 39 – FAX. 425 34 31

PROJET
ONTWERP

PRESCRIPTIONS
VOORSCHRIFTEN

DATE / DATUM
30/8/91

FR

0. **TABLE DES MATIERES**

1. **PLAN D'AFFECTATION (410)**

1.0. Principes généraux et bases d'interprétation
1.0.1. Données fonctionnelles : La matrice affectation/couleurs
1.0.2. Données dimensionnelles

1.1. Description des affectations
1.1.0 Remarque générale sur les Mutations Fonctionelles
1.1.1. Affectations dans les bâtiments: - Définition des affectations
Affectations dans les bâtiments: - Conditions d'implantation
1.1.2. Affectations dans l'espace ouvert
1.1.2.1. Domaine public
1.1.2.2. Zones de recul imposées
1.1.2.3. Zones de recul libres
1.1.2.4. Passages pour riverains
1.1.2.5. Zones pour cours et jardins
1.1.2.6. Bâtiments d'au plus 3,2 m. de haut par rapport aux jardins voisins

1.2. Description du facteur spatial des affectations
1.2.1. Zones pour bâtiments principaux
1.2.2. Zones pour bâtiments annexes
1.3. Légende du plan 410

2. **PLAN DE VOLUME (420)**
2.0. Principes généraux et bases d'interprétation

2.1. Ampleur des bâtiments
2.1.1. Bâtiments principaux
2.1.1.1. Implantation
2.1.1.2. Gabarits
2.1.1.2.1. Formes des toitures
2.1.1.2.2. Bâtiments limités à un volume déterminé
2.1.1.2.3. Accents de composition imposés
2.1.1.3. Zones de recul libres
2.1.1.4. Terrasses, loggia, renfoncements, balcons,...
2.1.2. Bâtiments annexes

2.2. Protection du patrimoine bâti
2.2.1. Classement des bâtiments
2.2.1.1. Classe 1
2.2.1.2. Classe 2
2.2.1.3. Classe 3
2.2.2. Valorisation par rapport à l'environnement
2.2.2.1. Façades qui font partie d'un ensemble
2.2.2.2. Interruption de l'homogénéité du front de façades
2.2.3. Mesures contre la taudisation du patrimoine bâti

2.3. L'espace ouvert
2.3.1. Cours et jardins
2.3.2. Monuments et statues
2.3.3. Volumes d'arbres à haute tige
2.3.4. Zones à continuité visuelle

2.4. Légende du plan 420

3. **PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES À L'ASPECT DES BÂTIMENTS**

4. **PLAN DE CIRCULATION ET PROBLÉMATIQUE DES PARKINGS**

5. **CHARGES D'URBANISME**
5.1. Principe
5.2. Mécanisme et garanties
5.3. Nature du projet de rénovation urbaine
5.4. Localisation des projets de rénovation urbaine
5.5. Etendue de la charge d'urbanisme

6. **DEROGATIONS**
6.1. Art. 51 de la Loi sur l'Urbanisme
6.2. Art. 51 + procédures supplémentaires
6.2.1 Protection du patrimone
6.2.2. Opérations globales

7. **SITUATION EXISTANTE**
7.1. Situation de droit
7.2. Situation de fait

8. **LISTE DES PLANS**

1. LE PLAN D'AFFECTATION n° 410

1.0. LES PRINCIPES GENERAUX ET BASES D'INTERPRETATION

1.0.1. Données fonctionnelles : La matrice Affectation/Couleur

La matrice Affectation/Couleur indique dans quelle mesure et sous quelles conditions une affectation est admise dans une zone de couleur.
Afin de rendre possible une juste interprétation dans le cas de demandes de bâtir qui ne cadrent pas précisément dans une des affectations mentionnées, la limitation générale d'affectation de chaque couleur est reprise ci-après en grandes lignes .

rouge : habitat

orange : activités nécessaires et non dérangeantes au bon fonctionnement des centres locaux

rose : activités qui ne sont pas nécessaires et qui sont même parfois dérangeantes pour le bon fonctionnement des centres locaux. Le caractère dérangeant doit être réduit par une haute mesure de "fragilisation". Le mélange avec la fonction d'habitat se justifie :

- à partir de la réalité socio-économique d'une ville qui a besoin, pour bien fonctionner, d'une mixité de fonctions (P.M.E., ateliers,...)
- si un patrimoine protégé est mis en danger lors de l'imposition de la fonction habitat
- si sa situation a peu d'impact négatif sur la qualité d'habitat de l'intérieur d'îlot
- si sa situation empêche l'aménagement d'habitat qualitatif

mauve : toutes les fonctions qui, en raison de leur étendue et /ou de leur nuisance, ne sont pas compatible avec la fonction d'habitat. Donc principalement les plus grandes entreprises de production urbaines

bleu foncé : idem mauve mais via des charges d'urbanisme de plus grandes surfaces de bureaux sont autorisées.

bleu clair : zones protégées pour l'utilité publique.

1.0.2. Données dimensionnelles.

Le plan détermine aussi l'étendue spatiale (dans le sens horizontal et vertical) de chacune de ces couleurs (et donc des affectations) :
- suivant les étages
- suivant la définition du bâtiment principal, des bâtiments annexes, des zones de jardin, etc. ...

1.1 DESCRIPTION DES AFFECTATIONS

Ci-après, les différentes affectations reprises dans les légendes sont traitées séparément et plus explicitement.

1.1.0. Remarque générale sur les mutations fonctionnelles

Des mutations fonctionnelles sont des modifications d'utilisation aussi bien de bâtiments que de terrains, par rapport à la définition des affectations mentionnée sous l'art. 1.1.
Les mutations fonctionnelles sont considérées de la même façon que les constructions et transformations et sont par ce fait soumises à un permis.
On entend également par mutation fonctionnelle :
- la fusion de petites unités pour en faire une plus grande unité opérationnelle
- le déplacement des affectations dans le même bâtiment.

1.1.1. Affectations dans les bâtiments: Définition des affectations

1.1.1.1. Habitats : Tout usage résidentiel (maisons unifamiliales, appartements et flats, flats pour personnes âgées, apparthôtels jusqu'à 20 chambres sans fonctions externes), à l'exception des formes d'habitat qui sont mentionnées explicitement dans une des autres affectations suivantes.

1.1.1.2. Professions libérales : Les locaux à l'usage de l'exercice d'une profession libérale : architectes, avocats, comptables, dentistes, géomètres, huissiers de justice, kinésithérapeutes, notaires, pharmaciens, réviseurs d'entreprises, etc.

1.1.1.3. Services : Agences de banque, bureaux immobiliers, agences hippiques, bureaux d'assurances, agences de voyages, etc.

1.1.1.4. Commerce de détail : Tous les commerces de vente au consommateur.

1.1.1.5. Horeca : Cafés, restaurants, clubs de nuit, etc.

1.1.1.6. Résidentiel commun : Hôtels, apparthôtels, senories, chambres d'étudiants, pensions,...

1.1.1.7. Equipements collectifs d'utilité publique : Ecoles, hôpitaux, centres culturels, maisons communales, commissariats de police, centres d'accueil, bâtiments de culte, infrastructure sportive, médicale et sociale, etc.

1.1.1.8. Discothèques et salles de spectacles, cinémas.
On englobe dans les discothèques, les services horeca qui produisent la même gêne acoustique.
On considère comme salle de spectacle, les petites salles polyvalentes qui appartiennent aux centres de quartier socio-culturels.

1.1.1.9. Commerce en gros : Tous les magasins commerciaux autres que pour la vente au consommateur et bureaux complémentaires jusqu'à 1/3 de la surface totale.

1.1.1.10. Entreprises : Entreprises de production et de manutension, ateliers, etc.

1.1.1.11. Bureaux : Bâtiments destinés à des tâches administratives.

Affectations dans les bâtiments: Conditions d'implantation

Dans le tableau de la légende du plan, sont mentionnées des lettres qui réfèrent sous quelles conditions l'affectation dans la zone de couleur en question est admise.
Ces conditions sont explicitées ci-après :

(a) Les locaux servant à l'exercice d'une profession libérale ne peuvent atteindre en tout que 100 m2 et leur superficie ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'entité de logement. La personne qui exerce la profession libérale doit en outre être domiciliée à la même adresse.

(b) Les activités indiquées peuvent seulement avoir une emprise de 300 m2 et doivent être limitées à 30 m2 par mètre courant de façade. (3)
Pour des surfaces de planchers inférieures à 150 m2 bruts, on ne doit pas satisfaire à la Circulaire Ministérielle concernant les parkings (17/6/70).

(c) Uniquement les entreprises qui ne sont pas gênantes pour leur environnement sont autorisées.
La gêne est déterminée sur base :

- de la gêne acoustique: la gêne acoustique spécifique est de max. 3 dB. au-dessus du niveau acoustique normal de fond des habitations avoisinantes et doit se limiter à la tranche horaire allant de 7h30 à 20 h.
- de la gêne causée par les odeurs : le renouvellement d'air des locaux doit se faire via des filtres ou des cheminées allant jusqu'au-dessus de la toiture dans le cas où des odeurs dérangeantes peuvent survenir.
- gêne causée par la poussière : les activités sources de poussières ou de saleté restant en suspension dans l'air doivent avoir lieu dans des locaux fermés.

Ces restrictions ne peuvent pas diminuer les prescriptions de la législation sur l'environnement et les conditions imposées dans le permis d'exploitation.

(d) Les habitations situées dans le même bâtiment doivent disposer d'une entrée séparée.
Les habitations doivent, en outre, disposer d'emplacements de parking séparés avec accès totalement séparé à partir du domaine public.
Aucune liaison ne peut exister entre les habitations et les autres affectations sauf via le domaine public.

(e) La surface brute maximale est de 1.500 m2 (3) par unité. (1) En-dessous de 150 m2 la Circulaire Ministérielle relative aux parkings n'est plus d'application. (voir également (d)).
Max. 1/3 de ces surfaces peut-être reservé aux taches administratives.

(f) Il est possible d'étendre les superficies maximales autorisables par la procédure des charges d'urbanisme (voir art. 5).
Les élargissements sont limités et dépendent de la zone de couleur :

a) rose : à concurrence de 500 m2 max. par unité (1) regroupement d'unités en un businessparc administratif est autorisé jusqu'à 1500 m2.

b) mauve : à concurrence de 500 m2 max. par unité (1)

c) bleu : pas de limitation à l'étendue des bureaux.
Mais, en tout cas, la configuration des bureaux doit répondre aux conditions suivantes :

- si d'autres affectations que celle des bureaux sont présentes dans le même bâtiment, alors elles doivent disposer d'accès et de places de parking qui sont accessibles du domaine public indépendamment des autres. Aucune liaison interne n'est autorisée.
- les fonctions externes des bureaux (caféteria, salles de conférence, shops, ...) doivent se situer au rez-de-chaussée. Sinon, il faudra prévoir des fonctions étrangères qui sont autorisables sous la couleur rose. Ces "fonctions d'animation" doivent être visibles du domaine public.
- la surface totale brute de bureaux ne peut pas comptabiliser plus de 25 m2 par employé.

(g) Seules les habitations qui sont indispensables au fonctionnement normal des équipements sont admises.

(i) Dans cette zone, les bureaux sont limités à :
- la surface maximale brute par unité, est 300 m2 (3)

- la surface maximale brute, (3) est de 500 m2 si les bureaux font partie d'une entreprise, et ne peut dépasser 1/3 de sa superficie totale
rêt économique (P.N.B.) ne sont pas autorisés
- la fusion pour des business parcs administratifs est interdite

(j) Dans cette zone, les bureaux sont limités à :
- surface brute maximale : 1.500 m2 par unité (1)
- la fusion en "business parcs" administratifs est admise sans restriction pour 1.500 m2 par unité.

(k) Le résidentiel commun est autorisé si le maître d'ouvrage est un pouvoir public ou un organisme d'intérêt public.

(l) Dans ces zones, seuls les bureaux servant à des administrations locales sont

(m) L'étendue dépend de la nature du résidentiel commun
- Pensions, maisons d'étudiants, apparthôtels :
    * si aucune fonction externe (2) n'est présente, la superficie n'est pas limitée
    * si les fonctions externes se limitent à 20% de la superficie: limitation à 50 chambres

- Senories : admises

- Hôtels :
    * si les fonctions externent se limitent à 20% : maximum 50 chambres
    * si les fonctions externes atteignent plus de 20% de la superficie : maximum 2.500 m2 de surface brute hors sol (parkings non compris)

Les surfaces des fonctions internes (2) sont en tous cas limitées à 50% de la superficie totale (parkings non compris).

(p) Au moins un emplacement de parking par 100 m2 de surface brute doit être réservé à un usage à haute intermittence (visiteurs) (haut turn-over).

Si ces emplacements de parkings sont réalisés dans le même bâtiment, ils doivent disposer de la plus proche liaison possible avec le domaine public et ne peuvent être occupés par des utilisateurs internes au bâtiment.
Le demandeur peut aussi céder la construction et les droits d'exploitation de ces parkings à une société mixte par l'intermédiaire d'un contrat mixte ainsi que prévu pour les charges d'urbanisme .

En dehors de ces emplacements le nombre d'emplacements de parking est limité à 1 pour 100 m² de surface brutte. Le P.P.A. se conformera aux nouvelles réglementations Communales et Régionales futures concernant les parkings.

---

(1) unités :
On considère comme unité : une entité d'entreprise qui peut fonctionner d'une manière totalement autonome
c.à.d. - indépendamment de la fermeture globale du bâtiment:
- infrastructure particulière comme sanitaires, accueil, emplacements de parkings, salles de réunion, commodités de restauration, etc.
Les entreprises étant implantées dans un business parc sont considéré comme des entités

(2) Les fonctions externes sont des espaces qui sont aussi accessibles à des personnes qui ne logent pas sur place, par ex. : restaurant, cafés, salles de réunion, salles de spectacles, magasins, emplacements de parking supplémentaires, ...
La capacité minimale imposée de parking n'est pas considérée comme une fonction externe.

(3) Dans ces surfaces ne sont pas comprises: les superficies minimales pour le stationnement des véhicules comme le prévoit la Circulaire Ministérielle du 17/6/1970 et les réglementations futures.

1.1.2. Affectations dans l'espace ouvert

1.1.2.1. Le Domaine public

Les divisions fonctionnelles du domaine public suivant l'usage feront l'objet d'études et de plans séparés qui, selon les prescriptions légales, doivent être soumis à enquête publique.

1.1.2.2. La zone de recul obligatoire est la zone entre le domaine public et la limite de construction.
Au cas où la zone de recul est de fait utilisée comme un domaine public, les prescriptions relatives aux ouvertures et niches (voir n° 2.1.1.4.) sont d'application.

Dans ces zones ne peuvent être aménagés que :
1) les séparations entre le domaine public et la zone de recul qui sont :
   - des murs pouvant aller jusqu'à 100 cm de haut en harmonie avec la de façade
   - des haies jusqu'à 2,5 m de haut
2) des plantations qui ne gênent pas la voie publique
3) les revêtements durs pour accès aux bâtiments situés à l'arrière
4) les emplacements de parkings.

1.1.2.3. Zones de recul libres

Voir aussi art. 2.1.1.3

Pour ces zones de recul, les mêmes prescriptions que pour les simples zones de recul obligatoire sont d'application. (voir aussi n° 1.1.2.2).
L'affectation qui est autorisée dans les bâtiments, situés dans ces zones, est déterminée par la couleur qui alterne avec le jaune.

1.1.2.4. Passages pour riverains

Ces zones ne peuvent pas être considérées comme passages publics mais comme espaces communs à statut de copropriété.
Ces passages doivent pouvoir être séparés du domaine public par une haie ou une porte et doivent être séparés du domaine privé.

1.1.2.5. Zone pour cours et jardins

Ces zones sont destinées à l'aménagement de cours et jardins privatifs.

Dans ces zones, les prescriptions suivantes sont d'application :

1. au moins 75% des surfaces dépassant 0,25 are, doivent être aménagées en verdure. Les endurcissements dans ces zones d'aménagement de verdure minimale doivent être perméables (p.e. dolomie)

2. à partir d'une ligne située à 30 m. de l'alignement de façade, il faut planter au minimun un arbre à haute tige par are entamé. Il faut en outre tenir compte des volumes d'arbres imposés qui sont mentionnés au plan de volume (plan n° 420)

3. les activités suivantes qui peuvent gêner le caractère privé des jardins voisins ne sont admises qu'après enquête publique avec avis adressé à tous les locataires et propriétaires dans un rayon de 50 m.:
   - passages non couverts vers des entreprises situées à l'arrière
   - des terrasses à ciel ouvert pour le secteur Horeca
   - des emplacements de parking non-couverts et/ou des passages pour des emplacements de parking
   - des espaces d'entreprises non-couverts
   - des espaces verts publics
   - des stockages de matériaux sauf pour un chantier temporaire.

Toutes ces activités ne peuvent être autorisées que pour une durée limitée.

1.1.2.6. <u>Bâtiments qui ne sont pas élévés de plus de 3,2 m. par rapport aux jardins ou terrains voisins.</u>

La fonction autorisée dans ces petits bâtiments est déterminée par la couleur qui est utilisée en aternance avec le vert. (1)

Si ces zones ne sont pas utilisées pour ces constructions, les prescriptions de l'art.1.1.2.5 (zones pour cours et jardins) sont d'application.

---

(1) p.e.: Ce qui est hachuré en rouge et vert ne peut servir que pour usage privé résidentiel :
- *remises de jardin*
- *garages de voitures*
- *annexes.*
- *etc.*

1.2. DESCRIPTION DU FACTEUR SPATIAL DES AFFECTATIONS

1.2.1. Zone pour bâtiments principaux .

A front de la ligne de construction sont indiquées quelles fonctions sont autorisées respectivement :
- au rez-de-chaussée (1)
- au 1er étage (2)
- au 2eme étage et étages suivants (3)

1.2.2. Zone pour bâtiments annexes (4)

Les bâtiments annexes se raccordent à l'arrière des bâtiments principaux et comportent au maximum 2 niveaux de construction hors sol :
La hauteur de ces niveaux est régie par le plan de volume (420).
Le plan d'affectation (410) donne quelles fonctions sont respectivement admises :
- au rez-de-chaussée (1)
- au 1er étage (2)

et sous quelle forme (niveau de construction ou terrasse) (5).
Via la liaison des données dimensionnelles aux affectations, l'ampleur des annexes dépend de l'affectation de l'annexe-même ainsi que de celle du niveau avoisinant dans le bâtiment principal (6).

Les terrasses doivent toujours être séparées des toitures plates par des obstacles non déplaçables (poids ou fixation).

(1) On considère le rez-de-chaussée comme étant :

a) dans des bâtiments existants :
* le niveau construit le long de l'alignement qui se situe
- au maximum 50 cm. sous le niveau du trottoir
- au maximum 1,8 m. au-dessus du niveau du trottoir
* tous les niveaux d'annexes qui fonctionnent comme entre-étages par rapport au rez-de-chaussée et au 1er étage pour autant qu'ils ne se situent pas à plus de 4,0 m. du niveau du trottoir.

b) pour des nouvelles constructions et des bâtiments construits après 1945 :
* le niveau le long de l'alignement qui se situe :
- au maximum 30 cm. sous le niveau du trottoir
- au maximum 1 m. au-dessus du niveau du trottoir
* tous les niveaux des annexes qui se situent au plus 1 m. au-dessus du niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

(2) On considère comme 1er étage :
Le premier niveau situé au-dessus de rez-de-chaussée le long de l'alignement.
Les niveaux qui se trouvent à l'entre-étages ne sont pas considérés comme 1er étage sauf s'ils se situent à moins de 50 cm. au-dessus du niveau du 1er étage.

(3) On considère comme 2ème étage et suivants :
Les niveaux au-dessus du 1er étage.

(4) La description de ce qui est considéré comme rez-de-chaussée et 1er étage pour les bâtiments principaux est également valables pour les annexes.
La hauteur de ces étages est régie par le plan de volume.

(5) Les terrasses sont considérées comme une forme de niveau réduit et sont indiquées par un symbole particulier. (T)
Aux endroits prévus pour des niveaux, les terrasses sont aussi admises, mais pas l'inverse.

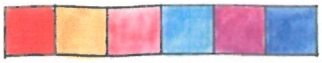
(6) a) Annexes au rez-de-chaussée :
Si la couleur de l'annexe ne correspond pas à la couleur du rez-de-chaussée du bâtiment principal, cela signifie que ce niveau de construction n'est autorisé qu'à condition que les fonctions mentionnées pour l'annexe soient présentes dans la couche correspondante du bâtiment principal.

b) Terrasses au rez-de-chaussée :
Si la couleur de la terrasse ne correspond pas à la couleur du rez-de-chaussée, cela signifie que les terrasses ne peuvent être accessibles qu'à condition que les fonctions mentionnées pour la terrasse soient présentes dans l'étage correspondant du bâtiment principal.

c) Annexes au 1er étage :
Si la couleur de l'annexe ne correspond pas à la couleur du 1er étage du bâtiment principal : idem a).

d) Terrasses au 1er étage :
Si la couleur de la terrasse ne correspond pas à la couleur de l'étage du bâtiment principal : idem b).

1. DONNEES DES FONCTIONS — FUNKTIONELE GEGEVENS



1.1 AFFECTATION DES BATIMENTS — BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN

1.1.1	habitation	●	●	(d)	(g)	(d)	(d)	wonen
1.1.2	profession libérale	(a)	(b)	●		●	●	vrije beroepen
1.1.3	services		(b)	(e)		●	●	diensten
1.1.4	commerce de détail		(b)	(e)		●	●	detailhandel
1.1.5	horeca		(b)	(e)		●	●	horeca
1.1.6	résidentiel commun			(m)	(k)	●	●	gemeenschappelijke woonvormen
1.1.7	équipement collectif		(b)	(e)		●	●	collectieve nutsvoorzienigen
1.1.8	discothèques, spectacles, cinema					●	●	discoteken, spectakelzalen, bioscopen
1.1.9	commerce en gros			(e)		●	●	groothandel
1.1.10	entreprises		(b,c)	(e)		●	●	ondernemingen
1.1.11	administrations, bureaux			(b,f)	(l)	(f,i,p)	(f,j,p)	administraties en burelen

(a) Max. 100 m2 et intégré dand la résidence de la personne - Max. 100 m2 en geintegreerd in de verblijfplaats

(b) Max. 300 m2 par unité et 30 m2 par mcrt. de façade - Max. 300 m2 per eenheid en 30 m2 per strm. gevel
En-dessous des 150 m2, la circulaire ministérielle pour les parkings n'est pas d'application
Bij minder dan 150 m2 is de ministeriele circulaire m.b.t. parkeerplaatsen niet van toepassing

(c) Uniquement des entreprises non gênantes - Uitsluitend niet hinderlijke bedrijven

(d) Les habitations dans le bâtiment avec entrée et parkings séparés
De woningen in het gebouw met afzonderlijke ingang en parkings.

(e) Max. surface brute: 1500 m2, hors parkings - Max. bruto oppervlakte: 1500 m2, parkings niet inbegrepen

(f) Plus grandes surfaces via Compensations - Grotere oppervlakten via Compensatie.

(g) Uniquement des logements nécessaires au fonctionement - Alleen indien nodig voor de uitbating

(i) Max. 300 m2 par unité ou 500 m2 si complémentaire à une entreprise. Ministères non admis.
Max 300 m2 per eenheid of 500 m2 indien complementair aan een onderneming. Ministeries niet toegelaten.

(j) Max. surface 1500 m2 / Ministères sous conditions - Max. opp. 1500 m2 / Ministeries onder voorwaarden

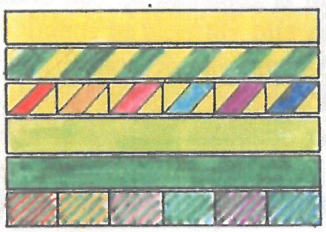
(k) Uniquement si le demandeur est un pouvoir public - Alleen wanneer de aanvrager een openbare instantie is.

(l) Uniquement pour des administrations locales - Alleen voor lokale besturen.

(m) Suivant importance et type, voir préscriptions - Volgens omvang en type, zie voorschriften

(p) Au moins un emplacement de parking à haute intermittence par 100 m2
Minstens één parkeerplaats voor hoog intermitterend gebruik per 100 m2

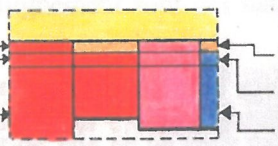
1.2 AFFECTATIONS/ESPACES OUVERTS — BESTEMMINGEN V.D. OPENRUIMTEN



1.2..1	domaine public	openbaar domein
1.2.2	zone de recul	achteruitbouwstrook
1.2.3	zones de recul libres	vrije achteruitbouwstrook
1.2.4	passage pour riverains	doorgang voor aanbelanden
1.2.5	zone pour cours et jardins	zone voor koeren en tuinen
1.2.6..	Constructions limitées à 3.20m. audessus des jardins	Konstructies tot 3.20 m. boven de aangrenzende tuinen

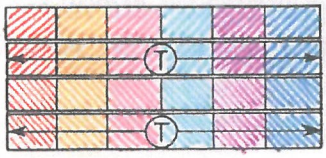
2. DONNEES SPATIALES — RUIMTELIJKE GEGEVENS

2.1 BATIMENTS PRINCIPAUX — HOOFDGEBOUWEN



2.1.1	affectation du rez	bestemming van het gelijkvloers
2.1.2	affectation du premier étage	bestemming van de eerste verdiepeing
2.1.3	affectation des autres étages	bestemming v.d. andere verdiepingen

2.2 BATIMENTS ANNEXES — BIJGEBOUWEN



2.2.1	annexes - rez-	bijgebouwen - gelijkvloers
2.2.2	annexes - terrasse au rez	bijgebouwen - terras gelijkvloers
2.2.3	annexes - premier étage	bijgebouwen - eerste verdieping
2.2.4	annexes - terrasse au premier étage	bijgebouwen - terras eerste verdieping

2. LE PLAN DE VOLUME n° 420

2.0. LES PRINCIPES GENERAUX ET BASES D'INTERPRETATION

Ce plan contient les prescriptions relatives aux caractéristiques formelles des bâtiments et de l'espace ouvert.
Il détermine aussi bien l'ampleur des bâtiments que leur apparence.

2.0.1. Ampleur des bâtiments

Les prescriptions définissent en général les volumes bâtis maximaux. Pour les bâtiments principaux elles définissent également les volumes minimaux.

2.0.2. Eléments dans les espaces ouverts

Le plan localise les obstacles autorisés ou imposés dans l'espace ouvert public ou privé.
L'aménagement du domaine public fera l'objet d'études et de plans séparés qui, selon les règlements légaux, doivent être soumis à enquête publique.

2.0.3. Apparence des bâtiments

Les bâtiments sont protégés selon 3 classes.

2.1. AMPLEUR DES BÂTIMENTS

2.1.1. Bâtiments principaux

2.1.1.1. Implantation des bâtiments

Le plan de volume est dessiné sur un fond de plan de la situation existante. Les mesures et zones sont indiquées par rapport à cette situation existante. Lors de l'interprétation de ces zones (limites maximales ou imposées) on doit faire la distinction entre les bâtiments contigus au domaine public ou les zones de recul et les autres :
- la ligne de construction est la limite entre le bâtiment et le domaine public ou la zone de recul obligatoire; cette ligne de construction est fixée par le plan
- les autres limites sont des maxima.

2.1.1.2. Gabarit

Les hauteurs le long de l'alignement sont des hauteurs nominales avec les tolérances suivantes :

1) tout au plus 0,5 m. en plus et 1 m. en moins
2) Pour les bâtiments de classe 1 ou 2, la hauteur de corniche doit être maintenue, pour autant qu'elle ne se situe pas à plus de 3m. plus bas, et 1,5m. plus haut que la hauteur indiquée au plan de volume. Un toit

mansard peut, dans ce cas, faire le raccord avec les bâtiments voisins.

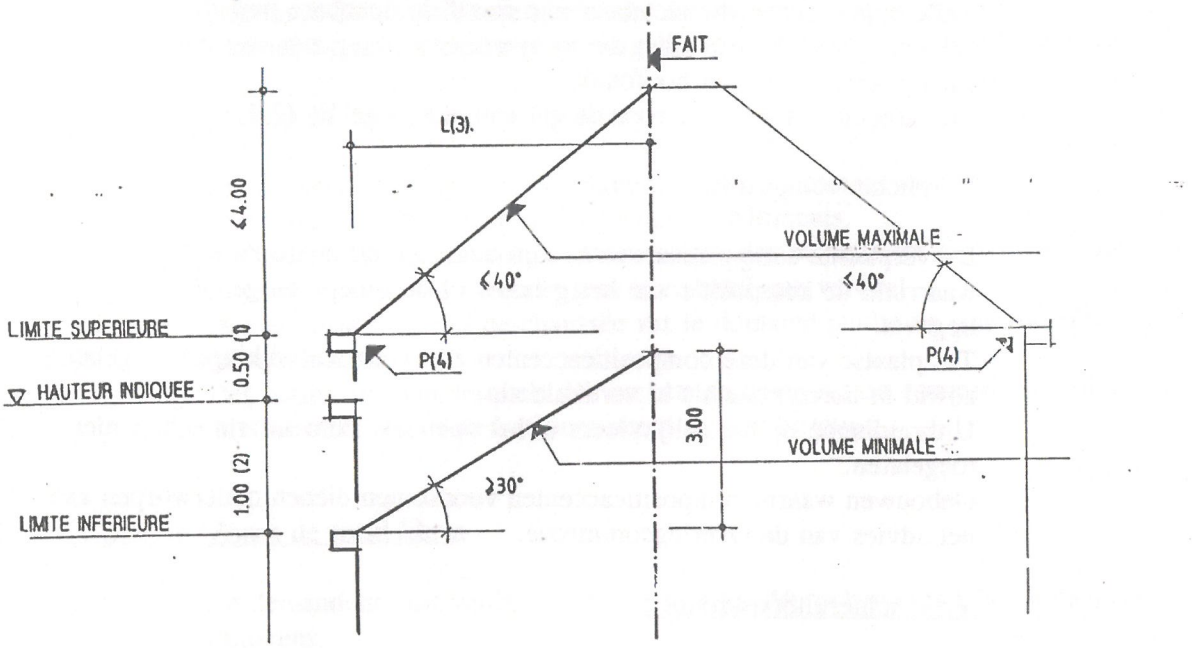
Les autres hauteurs sont strictement des maxima.
Les hauteurs données doivent se compter à partir du niveau du trottoir situé devant le bâtiment considéré.
On fait la distinction entre 5 types différents de volume :

2.1.1.2.1. Formes de toiture

a) Toitures à versants :

- la hauteur indiquée est la hauteur dessus de la corniche, à l'intersection de la façade et du pan de toiture.
- les toits "mansard" doivent être réalisés dans les limites du volume défini par les toitures à versants;
- les lucarnes sont autorisées sur 2/3 de la largeur et à 1 mètre minimum des limites parcellaires;
- le faîte se trouve à la 1/2 de la profondeur du bâtiment principal, à 5 m. au moins et 6 m. tout au plus de l'alignement de façade et à 4 m. max. au-dessus de la plus haute hauteur autorisée de corniche;
- dans le cas de profondeur de bâtiments très grande, on admet partiellement des toitures plates à partir de 3 m. au-dessus de la corniche;
- les inclinaisons de toiture se situent entre 30° et 75° avec un maximum de 40° à partir du plus haut point de façade autorisé.

Représentation schématique



(1) 1,50 m. pour les classes 1 et 2
(2) 3,00 m. pour les classes 1 et 2
(3) minimum 5 m. ou la moitié de la profondeur du bâtiment principal
maximum 6 m.
(4) les points P ne peuvent pas se trouver en-dehors du plan de façade

2.1.1.2.1. b) Toitures plates :

- les hauteurs données se rapportent aux hauteurs du dessus des murs entourant le toit plat;
- les trémies d'ascenseur, aéras, coupoles sont admises dans les limites d'un volume plus haut que les pourtours du toit et qui est défini par des surfaces inclinées ayant une pente de 10% et qui commencent au plus haut point autorisé des murs de ceinture;
- toutes les formes de toitures à pentes plus faibles que 10% sont considérées comme des toitures plates.

2.1.1.2.1. c) Toitures diversifiées :

- le long de l'alignement, la hauteur indiquée est la hauteur nominale avec les tolérances suivantes : 4 mètres en moins; éléments locaux jusqu'à 2 m en plus (1)
- la hauteur du raccordement contre l'immeuble voisin doit satisfaire aux limitations des tolérances maximales admises (2.1.1.2.);
- tous les décrochements de toiture ou de volume doivent être exécutés avec des matériaux qui s'accordent à ceux des façades à rue ou du toit principal.

2.1.1.2.2. Bâtiments limités à un volume déterminé :

- Le volume bâti n'est pas admis en-dehors de ces surfaces, sauf pour des accents de composition imposés ainsi que déterminé en 2.1.1.2.3.;
- toutes les surfaces visibles du domaine public doivent être revêtues de matériaux en concordance avec ceux des façades à rue ou du toit principal;
- les tolérances générales pour les gabarits sont d'application (2.1.1.2.).

2.1.1.2.3. Accents de composition obligatoires :

Les accents de composition obligatoires sont clairement visibles dans la composition du bâtiment ou du groupe de bâtiments.
A l'endroit de ces accents de composition, des dérogations de volume sont autorisées, aussi bien dans le sens horizontal que vertical.
Des extensions au rez-de-chaussée sur le domaine public ne sont toutefois pas autorisées.
Des bâtiments dans lesquels des accents de composition apparaissent doivent être soumis à l'avis de la Commission de Concertation.

2.1.1.3. Zones de recul libres

Le demandeur doit veiller à habiller tous les décrochements à la hauteur des mitoyens.
Cela doit être réalisé avec les mêmes matériaux de façade qu'utilisés pour le bâtiment ou celui du voisin.

La hauteur de la façade est déterminée par le volume bâti décrit en 2.1.1.2.(2)

Ces zones de recul libres peuvent exister aussi bien dans le sens horizontal que vertical.
- dans le sens horizontal :
des renfoncements locaux peuvent être autorisées au rez-de-chaussée mais uniquement dans les limites des prescriptions plus générales sur les renfoncements (voir 2.1.1.4.1-3));
- dans le sens vertical :
tous les niveaux de construction ne doivent pas avoir le même alignement.

---

(1) Eléments locaux jusq'à 2 mètres en plus; éléments décoratifs, verrières, cabanons d'ascenseur et cheminées qui sont recouverts entièrements avec des matériaux de façade.

(2) Par ex. : s'il est prévu des toitures à versants ou des volumes de construction maximum, alors les façades peuvent être plus hautes que celles situées sur l'alignement, mais limitées au volume de construction maximum.

2.1.1.4. Terrasses, loggia, renfoncements, balcons, ...

2.1.1.4.1. Le long de l'alignement sont autorisés :

1) les loggias et balcons sur au max. la moitié de la largeur de façade et dépassant de :
- 70 cm. max sur le domaine public
- 100 cm. au-dessus des zones de recul.

La distance à la limite mitoyenne doit être limitée au débordement et doit être d'au moins 60 cm.

2) Terrasses : dans les limites des volumes des bâtiments principaux.

3) Renfoncements :
a) renfoncements aux étages dans les limites suivantes:
- au max. la moitié de la largeur de la façade et 4 m. de largeur et 1,5 m. de profondeur.

b) renfoncements au rez-de-chaussée dans les limites suivantes :
- tout au plus 1 m. de profondeur : sans mesure particulière;
- entre 1 m. et 3 m. de profondeur - si la largeur atteind au moins 2 fois la profondeur : sans mesure particulière;
- entre 1 m. et 3 m. de profondeur - si la largeur n'atteind pas au moins 2 x la profondeur - et tous renfoncements de plus de 3 m. : les renfoncements doivent être clôturés par une grille.

2.1.1.4.2. Le long des autres limites de bâtiments principaux, les loggias, escaliers, balcons, terrasses, renfoncements et autres sont autorisés exclusivement dans les limites du bâtiment principal en concordance avec le Code civil en ce qui concerne les jours et vues.

2.1.2. **Bâtiments Annexes**

Pour les annexes, les hauteurs ne sont pas déterminées en mètres mais en nombre de niveaux, sauf mention de maxima par niveau.
La description de ce qui est considéré comme rez-de-chaussée ou 1er étage concorde avec la définition en 1.2.2.
L'existence d'un niveau dans les annexes dépend parfois de la fonction qu'on y met. A ce sujet, le plan d'affectation prime sur le plan de volume.

2.1.2.1. Annexes au rez-de-chaussée : voir aussi 1.2.2.

La hauteur mesurée à partir du niveau du rez-de-chaussée jusqu'au plus haut point de la construction au rez-de-chaussée atteind au max. :
- 4,5 m. pour les bâtiments existants
- 3,2 m. pour les nouveaux bâtiments.

La hauteur à partir du niveau de l'entre-étage jusqu'au plus haut point de la construction ne peut atteindre plus de 3,2 m.

2.1.2.2. Terrasses au rez-de-chaussée :

La réglementation applicable pour les jours et vues (droites et obliques) (C.c.) reste en vigueur, mais si le niveau du rez-de-chaussée est situé à plus d'un mètre par rapport à celui du jardin, alors les murs mitoyens ne peuvent pas dépasser 2,20 m. par rapport au niveau de la terrasse. (voir aussi 1.2.2.)

2.1.2.3. Annexes au 1er étage : (voir aussi 1.2.2.)

La hauteur par rapport au niveau du 1er étage jusqu'au plus haut point construit de cet étage atteind au max. :
- 4 m. pour les bâtiments existants
- 3,2 m. pour les nouveaux bâtiments.

2.1.2.4. Terrasses au 1er étage : (voir aussi 1.2.2.)

La réglementation relative aux jours et vues droites et obliques (C.c.) est d'application.
Les murs mitoyens ne peuvent pas dépasser 2,20 m. par rapport au niveau de la terrasse.

2.2. PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

2.2.1. Classement des bâtiments

2.2.1.1. Classe 1

Les prescriptions relatives à ces bâtiments sont :

a) Modifications aux façades sont interdites sauf pour la remise en état des façades sous leur forme originelle moyennant avis de la Commission de Concertation , et avis du Service des Monuments et sites.
b) Des rehausses du volume peuvent être réalisées par toits "Mansard", dans les limites du plan de volume et moyennant la procédure prévue en a).
c) Les autorisations de bâtir pour des bâtiments situés à côté d'un bâtiment classe 1 doivent être soumises à la Commission de Concertation.
d) Le bâtiment principal doit être conservé jusqu'à une profondeur de 2 pièces et 10 m., sauf dans le cas de taudisation (1) et d'opérations globales (2).

2.2.1.2. Classe 2

Les prescriptions relatives à ces bâtiments sont :

a) Des modifications aux façades sont interdites à moins que ce ne soit pour les rétablir dans leur forme originelle ou pour conformer le bâtiment dans les limites du plan de volume.
Dans ce dernier cas, les travaux doivent être jugés par la Commission de Concertation.
b) Des rehausses du volume bâti sans modifications à la façade peuvent être réalisées via des toits "mansard" dans les limites du plan de volume et via la procédure prévue en a).
c) Le bâtiment principal doit être conservé sur une profondeur de 2 pièces et 10 m., sauf dans le cas de taudisation (1) et d'opérations globales (2).

2.2.1.3. Classe 3

2.2.1.3.1. Les prescriptions relatives à ces bâtiments sont :

a) Des modifications aux façades sont autorisées pour les mettre en concordance avec le plan de volume ou pour éliminer les mutilations précédentes.
b) Dans certains cas, des éléments doivent être classés.
c) La procédure à suivre dépend du type dans lequel la façade se trouve.

2.2.1.3.2. Les éléments d'appréciation ci-dessous ont été choisis et déterminent la sous-division en type I et II des différentes façades classe 3 :

a) La façade originelle a été revêtue en partie de briquettes : type I.

b) Le rez-de-chaussée a été transformé en disharmonie avec le reste de la façade : type I.

c) La façade ne bénéficie pas d'une composition particulièrement harmonieuse à cause, soit de la forme originelle, soit de transformations, rehausses, etc. : type I.
d) Une partie seulement des éléments de façade sont à proprement parler "d'époque" qua utilisation de matériaux et détails : type II.
e) Les façades ont en soi une valeur de classe 2, mais ne peuvent, sans transformation, satisfaire au plan de fonction ou de volume : type II.

La procédure est alors déterminée comme suit :

1) Type I :

Les travaux qui peuvent être exécutés à la façade doivent rendre l'harmonie à l'ensemble. (par ex. cimentages, rattrapages de transformations malheureuses).
D'autres modifications peuvent être demandées via l'art.51.

2) Type II :

Les travaux qui peuvent être exécutés aux façades sont :
- l'adaptation du bâtiment au plan d'affectation ou de volume (par ex. ajoute ou suppression d'étages, adaptation du rez-de-chaussée à une nouvelle fonction)
- la modification des proportions de la façade, éventuellement en y intégrant des éléments modernes, à condition de maintenir les éléments d'un style particulier.
- l'intégration de certains éléments particuliers dans le nouveau projet.

Etant donné le caractère hétérogène et imprévisible de cette problématique, il est nécessaire d'effectuer un contrôle spécial.
La procédure est la suivante :
- avis de la Commission de Concertation
- art 51

---

(1) taudisation : dégâts irréparables à la structure du bâtiment. Pour pouvoir obtenir le remplacement du bâtiment, le demandeur doit joindre à sa demande un rapport technique, dressé par un expert, dans lequel figure également une estimation des frais dans le cas d'une remise à neuf des parties protégées, la façade non comprise.
Le droit de pouvoir demander le remplacement de l'immeuble derrière les façades est suspendu pour les bâtiments pour lesquels un P.V. a été dressé (comme mentionné sous 2.2.3.1.b)).

(2) opérations globales : voir aussi art. 6.2.2.
Les prescriptions concernant le maintien des façades restent d'application.

2.2.2. **Valorisation par rapport à l'environnement**

2.2.2.1. Façades qui font partie d'un ensemble

Bien que chaque immeuble ait pu subir des transformations séparées, il y a une ressemblance particulière. Les travaux qui sont exécutés doivent maintenir et/ou améliorer la cohérence. La démolition ou transformation commune est aussi permise pour autant que la protection suivant les différentes classes le permette.

2.2.2.2. Façades qui provoquent une cassure de l'homogénéité du front de façade

Les autorisations ne sont délivrées que si le demandeur fait simultanément le nécessaire pour mettre ces bâtiments en harmonie avec l'entourage.
La norme qui a déterminé la mise de ces immeubles dans cette catégorie est telle que presque toutes les modifications à ces immeubles constitueront une amélioration. (par ex. peinture, placement d'autres ouvertures dans la façade).

2.2.3. **Mesures contre la taudisation du patrimoine bâti**

2.2.3.1. Pour tous les bâtiments en général :

2.2.3.1. a) Les panneaux publicitaires contre les bâtiments principaux sont interdits.
Les panneaux publicitaires existants doivent disparaître endéans les 12 mois à compter de la date d'approbation du P.P.A. par l'Exécutif régional.
Le Collège peut délivrer un permis provisoire pour un terme d'au plus 12 mois durant l'exécution de travaux dans les bâtiments.

b) Les immeubles vides doivent être protégés contre la dégradation :
Si un propriétaire laisse son immeuble se dégrader, l'Autorité communale ou régionale lui dressera un procès-verbal, et l'invitera par lettre recommandée à prendre des mesures de conservation dans un délai déterminé.
Si le propriétaire s'obstine dans son laisser-aller, l'Autorité communale ou régionale peut sceller l'immeuble pour protéger le quartier et les intérieurs d'îlots et prendre les mesures de conservation et en imputer les frais au(x) propriétaire(s) ainsi que prévu dans l'art. 65 par. 2 de la Loi sur l'Urbanisme.

c) Des demandes de transformation ne peuvent être autorisées que s'il apparaît que les niveaux d'habitation aux étages sont effectivement utilisables.
Pour des surfaces d'habitat de plus de 120 m2 situées au-dessus de fonctions étrangères, il faut toujours prévoir une entrée séparée.

2.2.3.2. Pour les bâtiments protégés en particulier

Pour les propriétaires de bâtiments classe 1, 2 ou 3, à l'attention desquels un P.V. (tel que repris en 2.2.3.1.b) a été dressé, n'est plus valable :
- le droit de demander la démolition des parties protégées des bâtiments sous prétexte de taudisation. (2.2.1.)
- le droit à la diminution de charge d'urbanisme repris à l'art. 5.5.2.d).

2.3. L'ESPACE OUVERT

On considère comme espace ouvert :
- le domaine public
- les zones de recul
- les passages pour riverains
- les zones de cours et jardins.

Sous les espaces ouverts, on peut aménager des constructions souterraines. Les prescriptions relatives aux aménagements de verdure minimale restent d'application.

2.3.1. Dans les zones de cours et jardins

2.3.1.1. En tant que séparation entre propriétés privées sont autorisés :
- treillis sur piquets de 2,10 m.
- des haies vives jusqu'à 2.00 m.
- des murs maçonnés jusqu'à 2,40 m. au-dessus du niveau du jardin.

2.3.1.2. En tant que séparation entre les propriétés résidentielles privées et les passages publics ou semi-publics sont autorisés:
- des murs de 2,4 m. de haut en maçonnerie (éventuellement cimentés) et munis d'une porte close.

2.3.1.3. **Constructions limitées à 3,2 m. au-dessus du niveau des jardins** sont autorisées dans les zones indiquées au plan.
On prend comme niveau de référence, le niveau du jardin privé le plus bas, contigu au mur mitoyen du bâtiment.

2.3.2. Monuments ou statues :

Tous les travaux s'y rapportant, ainsi que l'aménagement du domaine public, sont soumis à des règles spéciales de publicité. L'étendue et la nature de ces éléments monumentaux ne sont pas établis dans ce P.P.A., seul leur emplacement ne peut être modifié.

2.3.3. Volumes d'arbres à haute tige :

Les endroits les plus appropriés à ces volumes sont indiqués sur le plan de volume.

2.3.3.1. <u>Dans le domaine public</u>

Les espèces d'arbres doivent être choisies en fonction de la possibilité de taille. La hauteur de la couronne d'un arbre peut tout au plus atteindre 1,5 fois la distance entre le tronc et la façade la plus proche.

2.3.3.2. Dans le domaine privé

En-dehors des plantations à haute tige prévues en 1.2.3. dont l'emplacement précis est au libre choix, le plan de volume détermine l'emplacement imposé des arbres à haute tige.
Ces arbres doivent être entretenus et taillés à une hauteur maximale de 10 m Ces arbres doivent exclusivement être des feuillus et doivent servir à camoufler certains éléments visuellement dérangeants dans les intérieurs d'îlots.

2.3.4. **Zones à continuité visuelle (1)**

Dans ces zones, aucun obstacle massif ne peut être implanté, ni masse bâtie, ni masse de verdure fermée : la perméabilité visuelle doit être préservée.
De préférence, la circulation effective pour utilisateurs faibles doit être possible.
Ces zones doivent donc faire partie fonctionnellement du domaine public.

---

(1) L'analyse morphologique du domaine public en tant que porteur des fonctions urbaines sur le plan local et global a été développée dans la 1ère phase de l'étude.
Les affectations et affinités des différentes zones ont été déterminées sur base du dégré d'intégration locale et globale.
C'est pourquoi la préservation des continuités visuelles présente une telle importance.

1.	**VOLUMES CONSTRUITS**	**GEBOUWDE VOLUMES**
1.1	BATIMENTS PRINCIPAUX	HOOFDGEBOUWEN
1.1.1	Indication générale	Algemene aanduiding
1.1.2	Indication du gabarit	Aanduiding van het gabarit
1.1.2.1 a)	toiture à versants , hauteur dessus corniche en Mètres	a) hellend dak, hoogte in Meter tot boven kroonlijst
1.1.2.1 b)	toiture plate, hauteur en Mètres, acrotères y compris	b) plat dak , hoogte in Meter, muuropstanden inbegrepen
1.1.2.1 c)	toiture diversifiée, hauteur hors tout en Mètres	c) gediversifieerd dak; hoogte in Meter alles inbegrepen
1.1.2.2	Volume de batiment limité par un plan incliné, indiqué en Mètres.	Gebouwenvolume beperkt tot een schuin vlak, aangeduid in meter
1.1.2.3	Accents obligatoires de composition	Verplichte Kompositieaccenten
1.1.3.	Zones de recul libres	Vrije achteruitbouwzones
1.2	BATIMENTS ANNEXES	BIJGEBOUWEN
1.2.1	Annexe - rez	Gelijkvloers
1.2.2	Annexe - terrasse au rez	Terras aan het gelijkvloers
1.2.3	Annexe - 1er étage	1ste verdieping
1.2.4	Annexe - terrasse au 1er étage.	Terras aan de 1ste verdiepeing
2	**PROTECTION DU PATRIMOINE BATIS**	**BESCHERMING - PATRIMONIUM**
2.1	CLASSES	KLASSEN
2.1.1.	Classe 1	Klasse 1
2.1.2.	Classe 2	Klasse 2
2.1.3.	Classe 3	Klasse 3
2.2	PAR RAPPORT A SON ENTOURAGE	T.O.V. ZIJN OMGEVING
2.2.1.	Font partie d'un ensemble	Maken deel uit van een geheel
2.2.2	Interruption de l'homogénéité de l'ensemble des façades	Onderbreking van de homogeniteit van de gevelwand
3	**LES ESPACES OUVERTS**	**DE OPEN RUIMTEN**
3.1	Constructions jusqu'à 3.20 m. sus jardins	Konstructies tot 3.20 m. boven de tuinen
3.2	Monuments ou statues	Monumenten of standbeelden
3.3	Volumes d'arbres à haute tige	Volumes van hoogstammige bomen
3.4	Zones à continuité visuelle	Zones met visuele continuiteit

3. PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES A L'ASPECT DES BATIMENTS

3.1. Appréhension générale des façades

L'architecture des façades doit être appréhendée de manière à respecter le caractère du front de façade traditionnel.

Font partie de ce caractère :
- les matériaux de façade
- le relief (loggia, lucarnes, balcons, renfoncements)
- hauteur et largeur de façades
- forme et matériaux de toiture
- l'articulation de façade horizontale et verticale.

Lors de l'introduction d'un projet de nouvelle construction ou d'une transformation importante de façade existantes, le demandeur devra aussi indiquer les lignes principales des façades voisines.

3.2. Obligation de permis

Les travaux d'entretien qui modifient l'aspect des façade, ne peuvent pas être exécutés sans autorisation du Collège :
- remplacement de châssis, toiture, corniche, ferronnerie
- peinture de la façade
- revêtement de la façade ou enlèvement du revêtement.
- etc.

4. PLAN DE CIRCULATION ET PROBLEMATIQUE DE PARKINGS

4.1. LE PLAN DE CIRCULATION

Ce plan n'est pas une partie obligatoire du P.P.A.
Lors de l'élaboration des plans et prescriptions relatives aux éléments obligatoires légaux du P.P.A., des hypothèses concernant la circulation ont été faites.

Ce plan est joint à titre indicatif:
- parce qu'il renseigne les circonstances de circulation dans lesquelles ce P.P.A. peut fonctionner
- parce que, dans l'hypothèse où on doit prendre des mesures de circulation, on pourrait tenir compte des points de départ du P.P.A.

Il faut attirer explicitement l'attention sur certains points :
- les statuts et sens de circulation visent une **protection maximale de la fonction résidentielle**
- toute la **circulation** qui doit rejoindre la zone colorée en bleu sur le plan d'affectation, doit se dérouler **par l'avenue du Port et la place Sainctelette** et non par les zones situées à l'arrière
- **l'exploitation de la station de métro de la place Sainctelette** est nécessaire vu la haute concentration de nouveaux employés le long de l'avenue du Port (environ 10.000), dont probablement 3/4 viendra en transport en commun.

4.2. LA PROBLEMATIQUE DE PARKINGS

4.2.1. Les points de départ étaient :

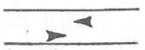
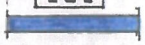
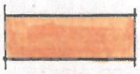
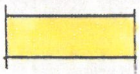
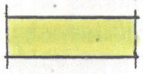
- le parking résidentiel doit être protégé
- on doit mener une politique active pour diminuer les parkings à longue durée (navetteurs)
- l'espace urbain de circulation doit être optimalisé en améliorant la circulation d'intérêt économique et l'accessibilité de la ville en-dehors des heures de pointe
- la création d'emplacement de parking ne peut se faire au détriment du patrimoine de valeur et du contrôle social du domaine public.

4.2.2. Mesures pratiques

4.2.2.1. Pour les immeubles de bureaux:
Limitation des emplacements de parking (art. 1.1.1. (p)) et implantation suivant une bonne accessibilité par le transport en public

4.2.2.2. Introduction d'un système de parking résidentiel prioritaire.
p.e. - zones bleues avec laisser-passer pour les habitants
- emplacements de parking réservés.

4.2.2.3. La petite échelle des activités économiques est favorisée par un règlement favorable à la création d'emplacements de parking (voir art. 1.1.1.(b)).

- sens de circulation		- rijrichting
- tram		- tram
- bus		- bus
- station de métro existante		- bestaand metrostation
- station de métro à ouvrir		- te openen metrostation
- voiries de grande circulation		- wegenis voor groot verkeer
- voiries du réseau primaire		- wegenis voor het primaire net
- voiries du réseau secondaire		- wegenis voor het secundaire net
- piste cyclable régionale		- fielsroute van het gewest
- aménagement en rue traditionnelle		- inrichting als gewone straat
- aménagement en zone 30		- inrichting in zone 30
- aménagement en clos		- inrichting als woonerf
- passage réservé		- gereserveerde doorgang
- plantations à haute tige		- hoogstammige aanplantingen

5. LES CHARGES D'URBANISME

5.1.2 PRINCIPE

Les charges d'urbanisme sont d'application pour l'obtention de l'élargissement des prescriptions visées sous l'art. 1.1.1.-f et qui sont demandées pour la réalisation d'un projet (le projet principal (1)).

5.2. MECANISME ET GARANTIES

5.2.1. Une Société locale ou Régionale d'Intérêt Public (S.I.P) fonde avec le secteur privé une Société Mixte (S.M.) qui fait exécuter les projets de rénovation (2) tel que prévu à l'art. 5.3.
Le partenaire privé participe dans la S.M. pour le montant déterminé au point 5.5.

5.2.2. La Société Mixte signe une convention avec la commune dans laquelle:
- la S.M. s'engage à réaliser des projets de rénovation urbaine (2) fixés de commun accord et au frais de la S.M.
- la Commune s'engage à créer dans un délai déterminé une situation de droit cohérente qui encadre ces projets
- il est stipulé s'il y a lieu de procéder à des expropriations pour la réalisation des projets, et qui est le pouvoir expropriant
- on fixe les délais dans lesquels les engagements doivent être honorés
- on stipule que le permis de bâtir du projet principal (1) ne sera délivré qu'après:
  1) fourniture d'information et garanties suffisantes concernant le projet de rénovation (2)
  2) l'apport total de la participation privée dans la S.M.

---

(1) Projet principal : le projet pour lequel les charges d'urbanisme sont imposées.

(2) Projet de rénovation : le projet qui remplit les charges d'urbanisme

---

5.3 NATURE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE

En général:
- amélioration du milieu d'habitat
- amélioration et création d'habitations

5.3.1. En général, on peut considérer que **l'amélioration du cadre général d'habitat** (infrastructure de quartier, domaine public, restructuration, curetages dans les intérieures d'îlot,...) produira le plus d'effet sur le mécanisme de rénovation urbaine globale.

5.3.2. **Amélioration et création d'habitat:**
Les habitations doivent être traitées et vendues ou louées comme des habitations sociales ou de classe moyenne.

5.3.3. **D'autres affectations** dans les bâtiments sont admises dans les limites des prescriptions du P.P.A.:

Le Collège ou le Fonctionnaire délégué peuvent exiger que ces autres fonctions soient partiellement ou entièrement imposées pour des raisons de:
- qualité de l'espace urbain
- impossibilité de garantir un habitat qualitatif

La superficie des fonctions étrangères n'est pas prise en compte pour le calcul des charges d'urbanisme.

5.4. **LOCALISATION DES PROJETS DE RENOVATION**

Tous les projets doivent être réalisés dans les limites et selon les prescriptions des P.P.A. Léopold II A, B, C et C*

5.5. **ETENDUE DE LA CHARGE D'URBANISME**

5.5.1. La **charge** atteind la valeur de 1 m2 d'habitation brut par 3 m2 bruts de bureau. (1)
Pour le calcul du montant des projets autres que la construction de logements, on comptabilise 1 m2 d'habitat à 40.000,-/m2 (coût du terrain (4) taxes et honoraires y inclus), à indexer à partir du 1.1.92 selon l'indice des prix de détail.
Ce pourcentage détermine le montant de la charge de base à 100%.

5.5.2 **Adaptation de la charge de base**

Ce montant de base est adapté dans différents cas :
a) sur des surfaces existantes de bureaux réglementairement acquises (2), aucune charge d'urbanisme n'est imposée.

b) sur des surfaces qui peuvent être admises sans dérogation dans le cadre du P.P.A., aucune charge d'urbanisme n'est imposée.

c) des bureaux qui sont construits pour occupation et usage propre (3), ne sont soumis à une charge de seulement:
- 50% du montant de base en général
- 30% de la charge de base s'il s'agit d'une extention de bureaux existants (2)

d) les surfaces qui sont réalisées dans des bâtiments protégés par le P.P.A. en classe 1 et 2, ne sont pas soumises des charges d'urbanisme, à condition que les prescriptions relatives au maintien de ces bâtiments soient respectées.

(1) Cette surface brute englobe le total des planchers hors sol (rez-de-chaussée y compris), mesurée à partir de l'extérieur des murs, qui sont destinées aux fonctions administratives (donc aussi les couloirs, cages d'escalier, salles de réunion, sanitaires, ...)

(2) Ce sont les m2 de bureau effectivement et réglementairement utilisés depuis au moins 3 ans

(3) Le propriétaire qui n'utilise plus le bâtiment pour lui-même est redevable de la diminution de compensation.

(4) Pour éviter qu'une spéculation sauvage ne naisse sur toutes les propriétés dans ce P.P.A. qui peuvent entrer en compte pour des projets de rénovation, on tiendra uniquement compte lors de la détermination du coût des habitations de la valeur des terrains et des bâtiments, selon l'estimation du Receveur de l'Enregistrement. Et si nécessaire, un plan d'expropriation sera dressé.

6. DEROGATIONS

6.1. ARTICLE 51 DE LA LOI SUR L'URBANISME

La loi organique de l'aménagement du territoire prévoit des moyens de dérogation via l'art.51 en ce qui concerne les dimensions, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments. Cet article ne permet pas la dérogation en ce qui concerne les affectations.
La procédure de l'art. 51 permet donc de déroger éventuellement aux prescriptions et aux indications graphiques concernant le plan de volume (art.2) et à l'art.1.2 (éléments dimensionnels des affectations). Néanmoins, la distinction entre forme et fonction sera parfois très difficile à faire, étant donné que ce P.P.A. est rédigé en tenant compte du principe que la répartition et la localisation des affectations dans les bâtiments fait si elles sont acceptables ou non.

6.2. Les dérogations suivantes sont soumises à une **PROCEDURE SUPPLEMENTAIRE À L'ART.51.**

6.2.1. Protection du patrimoine bâti (art. 2.2.)

Pour des modifications aux façades classées qui ne sont pas autorisées par les prescriptions :

Aux façades classe 1, classe 2 et classe 3-type II :
- art. 51
- avis de la Commission de Concertation

6.2.2 Opérations globales

Le plan détermine les dimensions des bâtiments et la répartition des affectations sur base de la structure de propriété existante. Dans le cas d'une **modification importante de cette structure parcellaire sur de grandes surfaces**(1), on peut déroger aux prescriptions et au plan en ce qui concerne la délimitation et le positionnement des affectations à l'intérieur de l'îlot et dans les bâtiments.

Procédure: - art.51
- enquête publique et avis de la Commission de Concertation s'il s'agit d'un projet sur une partie d'un îlot.

Cette procédure ne permet pas de déroger aux affectations le long du domaine public.

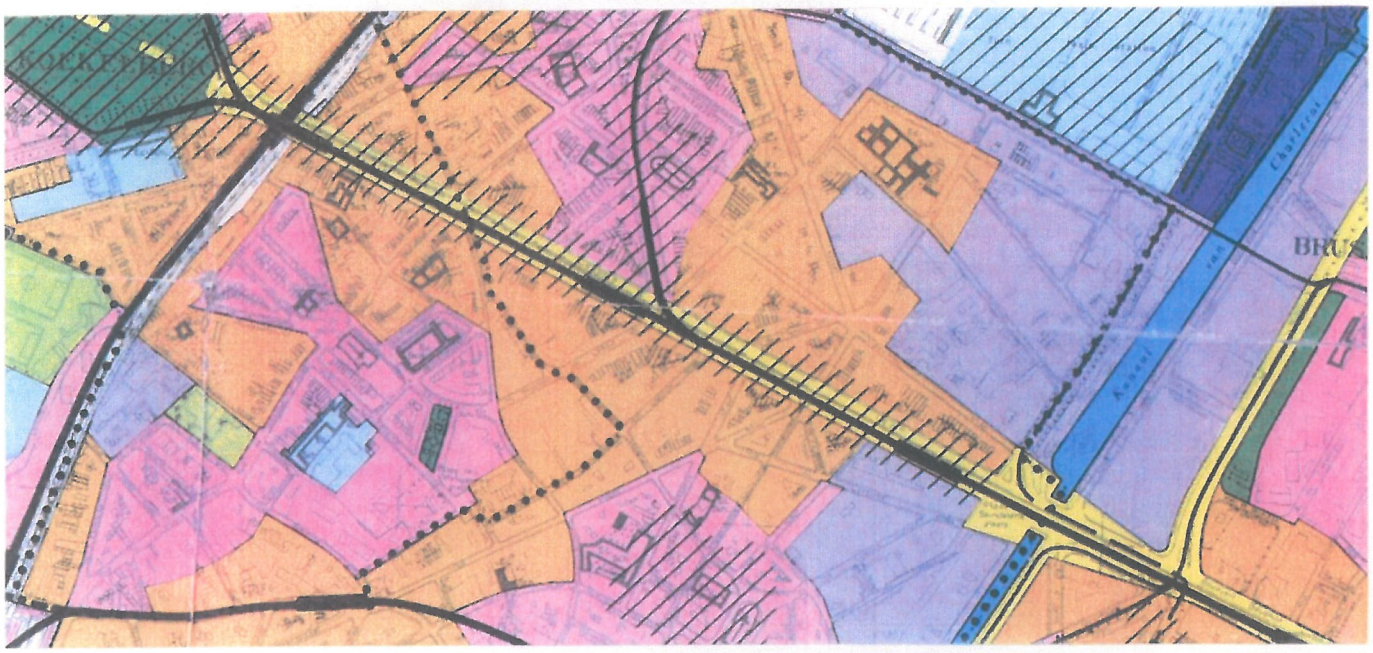
---

(1) Le demandeur doit effectivement être propriétaire de la moitié de l'îlot ou de 15 ares.

7. SITUATION EXISTANTE

7.1. SITUATION EXISTANTE DE DROIT.

7.1.1. Plan de secteur



7.1.2. Plan d'alignement : néant.

7.1.3. Ancien P.P.A. : néant.

7.1.4. Plan de lotissement : néant.

7.1.5. Certificats d'urbanisme n°2 délivrés depuis septembre 1989 : néant.

7.1.6. Permis de bâtir délivrés depuis septembre 1989 :

Adresse	Date	Demandeur	Nature des travaux
rue de l'Intendant 262-264	18/01/90	S.A. Création et Production	Transformation pour bureaux et ateliers + 1 logement
bld Léopold II 166	13/04/90	SPRL Tensen et Huon	Restructuration d'immeuble d'habitation avec bureau de dessin sur la totalité du rez.
bld Léopold II 225	15/09/89	VERHEYEN Daniel	Construction d'un dépôt industriel + bureaux
rue Montagne aux Anges 31	21/12/90	Palermo Raimondo	Atelier à l'arrière

7.2. SITUATION EXISTANTE DE FAIT.

7.2.1. Plan de volume :

En janvier 1990, le relevé a été exécuté au moyen d'une photogrammétrie aérienne. Les alignements ont été relevés in situ et repris sur le plan.
Voir plan n° 120-A en annexe.

7.2.2. Plan des affectations (n°1231) :

Ce plan a été fourni par le Service communal de Belgique qui a fait une cartographie digitale pour le compte de la Région Bruxelles Capitale.

8. **LISTE DES PLANS.**

N° du plan	Echelle	Intitulé
120-A	1/500	Situation existante de fait Levé photogrammétrique
1231	1/2500	Situation existante de fait Plan des affectations
410-A	1/500	Plan de destination Plan d'affectation
420-A	1/500	Plan de destination Plan de volume
440-ABCC*	1/2500	Plan de circulation