

QUARTIER DE BOONDAEL - ILOT 328 - 3e ZONE

LOTISSEMENT DE L'AVENUE DES CEPES ANGLE DE LA RUE DES MERISIERS

LOTS 1 A 14 - PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

I. DISPOSITIONS GENERALES.

ART.1.- Zoning.

L'ilot n° 328, délimité par l'avenue des Cèpes et la rue des Merisiers et compris dans la 3e zone du Quartier de Boondael, faisant l'objet de la présente réglementation, est divisé en quatre zones d'affectation, reprises ci-après :

- 1.- Zone de construction d'habitation, semi-ouverte.
- 2.- Zone de construction d'habitation, ouverte.
- 3.- Zone de recul.
- 4.- Zone de cours et jardins.

ART.2.- Lotissement et construction.

- a) Il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située.
- b) Pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans la présente réglementation, toute construction devra répondre aux conditions du règlement général des bâtisses de la Commune et de l'Agglomération de Bruxelles en vigueur au moment où la demande en autorisation de bâtir est introduite.
- c) Tout travail de construction, reconstruction, transformation, démolition, terrassement, abattage d'arbres devra faire l'objet d'une autorisation communale et d'une autorisation de l'Autorité supérieure compétente en la matière, en vertu des dispositions légales en vigueur au moment de ce travail.  
Tout travail de ravalement, de restauration ou de peinture de façade devra faire l'objet d'une autorisation communale.
- d) Les lots et parcelles renseignés au présent plan de lotissement ne pourront être subdivisés.
- e) Toute modification au lotissement devra faire l'objet d'une demande écrite, accompagnée d'un plan, auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins qui statuera.  
La demande devra être conforme aux divers arrêtés d'exécution de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962, modifiée par la loi du 22 décembre 1970.

ART.3.- Gabarits d'implantation.

1. Limite de parcelles : ces lignes délimitent les différents lots.
2. Alignement : ces lignes limitent l'flot par rapport au domaine public affecté à la voirie.
3. Front de bâtisse obligatoire : là où il existe une zone de recul, toute construction sera obligatoirement érigée au droit de cette ligne.
4. Limites extrêmes arrière et latérales des bâtiments : ces limites sont celles de l'implantation obligatoire des bâtiments.  
Toutefois, en cas du regroupement maximum autorisable de deux parcelles en vue de construire une seule maison sur les deux lots ainsi réunis, la longueur de façade peut être exceptionnellement comprise entre 12 et 16 mètres, à condition que le bâtiment soit implanté à l'intérieur des limites extrêmes dont question ci-dessus.  
La profondeur obligatoire de 10 mètres est maintenue dans tous les cas.

II. PRESCRIPTIONS RELATIVES A CHAQUE ZONE.

ART.4.- Zone de construction d'habitation, semi-ouverte.

a) Affectation des bâtiments.

Dans cette zone, seuls seront admis des bâtiments à usage d'habitation à l'exclusion de toute industrie, artisanat, commerce ou bureaux.

b) Gabarits d'implantation.

Les limites extrêmes des gabarits d'implantation des volumes autorisables sont fixés au plan de lotissement n° 2185 C.

c) Gabarits de hauteur.

Les bâtiments érigés dans cette zone devront comporter obligatoirement un étage sur rez-de-chaussée.

Les immeubles étant construits en recul sur l'alignement, un supplément de hauteur de 0,25m par 5m de profondeur de zone de recul pourra être accordé en vue de tenir compte de la rampe de la zone de recul entre alignement et front de bâtisse.

Le dessus des corniches des divers bâtiments ainsi que les faîtes des toitures devront régner suivant des niveaux identiques.

d) Matériaux de façade.

Les façades principales, latérales et arrière d'un même immeuble, visibles de la voie publique seront érigées dans les mêmes matériaux de façade. Il en sera de même des souches de cheminées, des murets,.... visibles de la voie publique.

Pour toute construction, il sera fait usage de matériaux durs naturels ou artificiels, à faire agréer par l'Administration communale. Les matériaux de façade auront, en outre, une couleur comprise entre celle de la pierre blanche et le rouge rosé Paepensteen; les briques lisses de teinte jaune vif seront exclues des limites de teintes précitées.

La pierre de taille bleue, naturelle, devra être utilisée pour les soubassements, les seuils des portes d'entrée; les pierres bleues ou blanches naturelles ou artificielles devront être prévues pour les seuils de fenêtres, cordons, couronnements des façades, couvertures de souches de cheminées ou d'aéras visibles de la voie publique.

MINISTÈRE DE LA RÉGION BRUXELLES
7-00-1993
M. J. VAN HET ÉCOLESE GEWEST

e) Combles.

Les bâtiments ayant une hauteur correspondant à un rez-de-chaussée + 1 étage, les toitures devront être conçues avec un comble à deux versants; le versant à rue aura une inclinaison comprise entre 40 et 45°.

Au tant que faire se peut les souches de cheminées, corps d'aéras seront groupés pour être le plus possible en retrait des façades principales et des façades en retour.

Ces éléments de construction devront être traités en matériaux de façade et leur forme devra concourir à donner au comble un bon aspect architectural.

Des lucarnes de dimensions réduites pourront être autorisées à condition de répondre aux prescriptions ci-après :

1. ne pas dépasser en projection sur le versant, une surface égale au sixième de la surface totale du versant,
2. ne pas dépasser en largeur les 2/3 de la largeur totale de façade, avec un minimum de 1m de distance par rapport aux deux mitoyens,
3. avoir leur plan d'éclairement en retrait d'au moins 1m sur l'alignement des façades,
4. être placées symétriquement par rapport à l'axe de la façade ou concorder avec les ouvertures des baies des façades correspondantes,
5. les joues seront recouvertes de matériaux en harmonie avec ceux utilisés pour la couverture des combles et on donnera la préférence aux tuiles plates, aux ardoises naturelles et éventuellement au bois.

D'autre part, lorsque des immeubles sont groupés par 2 ou 3, c'est la forme du comble qui sera adoptée pour le premier immeuble qui règlera celle de l'autre ou des autres immeubles de manière à avoir un ensemble harmonieux.

f) Loggias et bretèches.

Celles-ci ne seront admises que si elles concourent à améliorer l'aspect architectural des divers ensembles à réaliser; elles ne pourront dépasser une saillie maximum de 0,70m par rapport au front de bâtisse et ne seront, de toute manière, admises qu'au premier étage.

Les loggias et bretèches seront limitées à 2/3 des largeurs de façade. Elles pourront également être prévues en façade latérale.

Il serait bon de limiter la saillie à 0,50m pour les façades latérales afin de ne pas ajourdir l'architecture des bâtiments.

ART.5.- Zone de construction d'habitation, ouverte (Lot n° 9).

a) Affectation des bâtiments.

Dans cette zone, seront seuls admis des bâtiments à affectation résidentielle à l'exclusion de tout autre affectation.

b) Gabarits d'implantation obligatoire.

Ils sont réglés par le plan n° 2185 G.

c) Gabarits de hauteur.

Les bâtiments à ériger dans cette zone devront comporter obligatoirement un étage sur rez-de-chaussée.

d) Matériaux de façade.

Les prescriptions du point d) de l'article 4 sont d'application.

e) Combles.

Les prescriptions du point e) de l'article 4 sont d'application.

f) Loggias et bretèches.

Les prescriptions du point f) de l'article 4 sont d'application.

ART.6.- Zone de recul ou de non aedificandi en façade principale ou latérale des immeubles en zone de construction d'habitation.

a) Aménagement et plantations.

Cette zone est uniquement destinée à l'aménagement des accès aux entrées des immeubles et à une décoration à l'aide de plantations. Toute construction y est interdite ainsi que toute publicité ou enseigne d'ordre quelconque; il en sera de même concernant tout stationnement ou parage de véhicule.

Les plantations devront comporter une surface nette au moins égale à 50% de la surface de la zone de recul et ce à un niveau égal ou supérieur à celui du trottoir.

Les plantations comprendront des surfaces gazonnées, des arbustes ou une décoration florale; les arbres d'une essence supérieure à 2m seront interdits.

Les entrées particulières devront obligatoirement être établies à un niveau au moins égal à celui du trottoir mesuré à l'alignement.

Les rampes d'accès vers les garages éventuellement établis en sous-sol auront une pente de 4% maximum sur les cinq premiers mètres à compter au droit de l'alignement.

b) Clôtures.

Pour les zones de recul, les alignements seront matérialisés par une clôture de 0,70m de hauteur moyenne hors tout, composée d'un sous-bassement en matériaux durs tels que pierre de taille naturelle de 0,15 à 0,45m de hauteur surmontée d'une ferronnerie. Un appareillage en briques de façade pourra être admis.

Des piliers en matériaux identiques sont à prévoir à l'emplacement des portillons d'entrée de ces clôtures.

Une haie vive de ligustrum sera plantée derrière ces clôtures et taillée de manière à avoir 0,50m de hauteur et 0,20m d'épaisseur.

Les limites séparatives des parcelles, dans la partie de la zone de recul comprise entre l'alignement et le front de bâtisse seront réalisées à l'aide de murets rappelant ceux prescrits pour la clôture en alignement.

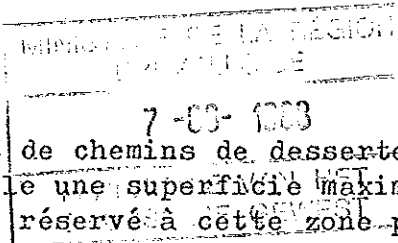
c) Entretien.

Les zones de recul devront être parfaitement entretenues, tant en ce qui concerne les clôtures que les plantations.

ART.7.- Zone de cours et jardins.

a) Aménagement et plantations.

Cette zone est strictement non aedificandi et réservée à l'aménagement de cours et de jardins.



Les surfaces de cours et de chemins de desserte dallés des jardins ne pourront dépasser ensemble une superficie maximum égale à 1/5 de la superficie totale de l'espace réservé à cette zone pour chaque parcelle.

Dans les parcelles peu profondes, les arbres plantés seront d'une essence dont la hauteur ne dépasse pas 4m. Dans les parcelles dépassant 25m de profondeur et ayant un dégagement minimum de 15m entre façade arrière et fond de la parcelle, toutes les essences de plus de 4m de hauteur seront permises; les hauts arbres devront être plantés à plus de 10m de distance de toute habitation.

b) Clôtures.

En aucun cas des murs de clôture mitoyens en maçonnerie ne sont admis entre les différentes parcelles du lotissement, ceux qui existent actuellement sont tolérés, mais devront disparaître à l'occasion de nouvelles constructions.

Des clôtures à claire-voie pourront être réalisées de la manière suivante :

- hauteur maximum de 1,50m,
- être constituées par des haies plantées de part et d'autre d'une clôture formée d'une rangée de plaques de 0,05m d'épaisseur, dépassant le sol de 0,30 x 0,40m,
- d'un treillis métallique plastifié de 1m de hauteur maximum; les poteaux en béton auront une hauteur maximum de 1,20m au-dessus du sol.

ART.8.- Garages-parkings.

Les normes à appliquer sont celles prescrites par la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, à savoir :

- 1 emplacement par logement de 100m<sup>2</sup> de surface brute de plancher,
- 1 emplacement supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> entamée au-delà de 100m<sup>2</sup>.

Les garages pourront être établis au niveau de la voie publique dans le rez-de-chaussée des constructions.

Ils peuvent également être établis en sous-sol des immeubles à condition de respecter les prescriptions de l'art. 6 - Zone de recul - a) concernant les rampes d'accès.

III. STIPULATIONS DIVERSES.

ART.9.- Enseignes - Publicité.

Les prescriptions qui suivent sont basées sur les définitions ci-après :

Enseigne : panneau, caisson, lettres exprimant la profession, l'activité d'une personne, d'un groupe de personnes ou d'une société, établis dans le bâtiment sur lequel sera fixée l'enseigne.

Publicité : tout texte, quel qu'en soit le mode de réalisation, qui vise à faire la réclame d'un produit ou d'une firme non établie dans le bâtiment sur lequel ce texte sera placé.

Toute publicité ou enseigne sur les façades et pignons, sous n'importe quelle forme sera interdite.

Seules des plaques professionnelles posées à plat sur les façades au rez-de-chaussée, à côté de la porte d'entrée, sur celle-ci ou sur la clôture de la zone de recul seront également autorisées à condition que leur superficie individuelle n'excède pas 0,10m<sup>2</sup>.

ART.10.- Antennes de T.S.F., de télévision, de télécommunication.

Sauf en cas d'impossibilité majeure, tous les bâtiments seront raccordés à la télédistribution.

Tout placement d'antennes de T.S.F., de télévision ou de télécommunication devra faire l'objet d'une demande particulière à adresser au Collège des Bourgmestre et Echevins.

L'Administration communale se réserve le droit de refuser l'autorisation d'établir toute antenne susceptible de nuire à l'aspect des bâtiments.

Conformément aux dispositions du règlement général de bâtisse concernant les saillies mobiles, toute autorisation ne sera donnée qu'à titre précaire et le Collège se réserve le droit d'exiger la suppression de toute antenne qui n'aurait pas fait l'objet d'une autorisation ou qui aurait subi une modification nuisible au point de vue aspect de la voie publique.

Dans tous les cas, il ne sera autorisé aucune antenne placée sur le versant à rue des bâtiments.

ART.11.- Trottoirs.

Un trottoir en matériaux neufs et réglementaires en dalles de béton de 0,30 x 0,30 x 0,06m sur fondation en béton de briquillons sera établi devant les constructions nouvelles, dès achèvement de celles-ci et ce, par les soins des propriétaires ou constructeurs.

ART.12.- Combustible.

La production des calories nécessaires aux équipements de chauffage et eau chaude devra s'opérer à partir d'un combustible non polluant tel que gaz naturel ou énergie électrique.

-----