



**Commune d'Anderlecht**  
**Service Urbanisme**  
**Place du Conseil, 1**  
**1070 Bruxelles**

**ATTENTION NUMEROTATION CORRECTE DES ARTICLES**  
**VOIR PLAN DU P.P.A.S.**

**PLAN PARTICULIER D'AFFECTION DU SOL**

**« SCHEUTVELD EXTENSION »**

**AR 10/01/1950**

**±**

**MODIFICATIF 2**

**AR 27/04/1956**

**PRESCRIPTIONS LITTÉRALES**

## Quartier du plateau de Scheutveld-Extensions

Terrains situés rue du Potaerdenberg, rue Démosthène, boulevard Prince de Liège et square elliptique

### 1. Zone de constructions résidentielles – villas jumelées, isolées et avec façade latérale.

#### Art. 1.

Cette zone est réservée à l'habitation individuelle et collective.

#### Art. 2.

Il est expressément stipulé qu'aucun commerce, ni d'ailleurs aucun magasin, ne peut être admis dans cette zone.

Aucun établissement classé n'y sera toléré, exception étant faite pour certaines installations spéciales inhérentes à l'occupation des immeubles : ascenseurs, monte-charges, dépôts de combustibles liquides pour chauffage central, etc.

#### Art. 3. Implantation des bâtisses

Elles seront implantées dans un gabarit rectangulaire tel qu'il est indiqué au plan d'aménagement.

#### Art. 4. Gabarit des bâtisses

Elles auront une hauteur totale ne pouvant dépasser 13,70 m et ne pourront comporter qu'un rez-de-chaussée, un étage et des combles, ou qu'un rez-de-chaussée et des combles. Les versants des toitures présenteront une inclinaison de 45° au moins avec l'horizontale ; toutefois, l'étage ou le rez-de-chaussée pourra être surmonté d'une toiture à la « Mansard », ou être couronné de combles présentant en façade à rue et en façade postérieure, un pignon à caractère architectural.

Toutefois, les villas avec façade latérale à accoler aux immeubles existants rue du Potaerdenberg, entre le square elliptique et l'avenue Pierre Beyst, devront comporter un rez-de-chaussée, un étage et des combles.

#### Art. 5. Arrière bâtiments

Les arrière bâtiments sont totalement proscrits, à l'exception des garages à l'arrière des villas.

#### Art. 6. Garages

Les garages seront implantés dans un gabarit tel qu'il est indiqué au plan. Leur hauteur, entre le trottoir au pied de la constructions et la corniche ne pourra dépasser 3 m ; leur aspect extérieur devra être identique à celui de la villa même, c'est-à-dire, qu'ils devront être construits avec les mêmes matériaux et présenter un même aspect de toiture.

#### Art. 7. Cours et jardins

Dans cette zone ne seront tolérés que des pavillons de plaisance, de poulaillers et pigeonniers qui devront faire l'objet d'une autorisation spéciale à accorder par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

### Art. 8. Zones de recul

a) la zone de recul devra être aménagée en jardinets, suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestres et Echevins.

Le tiers au moins de la surface de la zone de recul devra être planté et être parfaitement entretenu en tout temps ; les plantations à hautes tiges y seront interdites. Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinets, à l'exclusion de tout autre usage. Elle ne peut être utilisée pour aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique. Il est notamment interdit d'y placer des réclames publicitaires de quelque nature qu'elles soient.

Le sol de la zone de recul doit être dressé de manière à présenter une rampe régulière qui ne peut dépasser 5 cm par mètre.

Dans le cas des lotissements pour villas, il est interdit de créer dans la zone de recul des rampes d'accès pour garages.

b) avant-corps et terrasses

1°) en façade principale :

1. les avant-corps et terrasses ne pourront s'étendre sur plus des 2/3 de la largeur de la façade
2. leur saillie ne pourra dépasser 0,90 m de profondeur
3. latéralement, ils devront rester à une distance des propriétés voisines, telle qu'aucune de leur parties ne dépasse les limites d'un gabarit formé par les deux plans verticaux à 45° rencontrant la façade à 60 cm des mitoyennetés
4. les avant-corps pourront s'étendre en hauteur jusque sous la corniche principale.

2°) en façade latérale :

~~Les avant-corps et les terrasses devront être contenus dans les gabarits d'implantation indiqués au plan.~~

~~Les avant-corps et les terrasses des villas jumelées et isolées ne pourront s'étendre sur plus de 2/3 de la largeur de la façade.~~

~~Leur saillie ne pourra dépasser 1m.~~

c) Clôtures

1°) Les zones de recul devront être clôturées sur toute la longueur de la façade au moyen de deux haies vives de Ligustrum de 0,30m de largeur ;

La première en Ligustrum doré, sera taillée à une hauteur de 0,65m ;

La seconde, en Ligustrum vert de Californie à une hauteur de 1,05m ;

Ces deux haies seront précédées d'une bordure en pierre de taille de 0,25m de hauteur et de 0,30m de largeur, taillée en quart de rond et conformément aux indications du Service technique de la commune (voir coupe xy).

Les portes et les entrées cochères seront établies d'après l'architecture des constructions, étant entendu que la hauteur de ces entrées ne pourra dépasser 1,10m.

Les pieds-droits ne pourront dépasser la hauteur des portes

2°) les clôtures mitoyennes devront être des haies vives. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 1,05 m sur la profondeur de la zone de recul.

## 2. Zone de constructions résidentielles. Habitations jointives et avec façade latérale

Art. 1. Cette zone est réservée :

- a) à l'habitation individuelle et collective
- b) aux commerces de détail

Art. 2.

Aucun établissement classé ne peut y être toléré, exception étant faite :

a) pour certaines installations spéciales inhérentes à l'occupation des immeubles : ascenseurs, monte-charges, dépôts de combustibles liquides pour chauffage central, etc.

b) pour les commerces suivants : boucheries, boulangeries et pâtisseries (fours à bois et à charbon exclus), charcuteries, débits de gibiers et volailles, poissonneries, triperies, salons de coiffure, magasins pour vente au détail occupant plus de 10 personnes aux comptoirs de vente, drogueries ou dépôts de moins de 300 litres de matières inflammables.

N.B. Les maisons de commerce avec vitrines ne pourront s'établir qu'à front du boulevard Prince de Liège et de la rue Démosthène, y compris les pans-coupés des constructions d'angle.

Art. 3. Implantation des bâtisses

a) constructions jointives :

la profondeur des bâtisses ne pourra excéder les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette profondeur puisse dépasser 15 m (la profondeur de la zone de recul étant déduite préalablement)

b) constructions avec façade latérale

la zone de jardinet latéral aura au minimum 5 m de largeur. Le bâtiment principal ne pourra avoir plus de 12 m de profondeur. Les annexes arrière seront établies de manière qu'aucune de leurs parties ne dépasse la ligne formant un angle de 45° avec la façade latérale au point d'intersection de cette façade latérale avec la façade postérieure (voir tracé au plan)

c) constructions d'angle

Les bâtisses inscrites dans les arcs de cercle tracés aux angles des deux rues ne pourront avoir comme profondeur que les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur moyenne de la parcelle mesurée depuis la façade principale jusqu'à la bissectrice de l'angle tout en restant à 3m de cette bissectrice ou du fond de la parcelle. Cette distance ne pourra en aucun cas dépasser 15 m (voir tracé au plan)

Art. 4. Gabarits des bâtisses

Constructions jointives, d'angle et avec façade latérale.

Les façades principales auront les hauteurs indiquées dans un cercle au plan général.

Les façades postérieures auront une hauteur au maximum égale au double de la distance moyenne entre cette façade et le fond de la parcelle, sans que cette hauteur dépasse la hauteur de la façade principale.

N.B. Les hauteurs des façades principales et postérieures, pour ce qui concerne les constructions à front d'une seule artère, s'entendent à partir d'un plan général de base qui est le plan horizontal passant par le niveau du trottoir au milieu de la façade à rue de la parcelle envisagée. Pour ce qui concerne les parcelles d'angle, ce plan horizontal passe au niveau du trottoir au droit des pignon ; pour les constructions rue du Potaerdenberg, entre la rue Maurice Raskin et la rue Démosthène, ce plan passe au droit du pignon du côté haut de la rue.

#### Art. 5. Arrière-bâtiments

Les arrière-bâtiments sont totalement proscrits.

#### Art. 6. Garages

Les rampes d'accès dans les zones de recul pour garages en sous-sols sont autorisées, pour autant que leurs pentes ne soient pas supérieures à 0,12 m par mètre.

00020

#### Art. 7. Cours et jardins

Dans cette zone ne seront tolérés que des pavillons de plaisance, des poulaillers et pigeonniers qui devront faire l'objet d'une autorisation spéciale à accorder par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Les clôtures mitoyennes devront être des haies vives.

#### Art. 8. Zones de recul

a) la zone de recul devra être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Le tiers au moins de la surface de la zone de recul devra être planté et être parfaitement entretenu en tout temps ; les plantations à hautes tiges y seront interdites. Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinets, à l'exclusion de tout autre usage. Elle ne peut être utilisée pour aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique. Il est notamment interdit d'y placer des réclames publicitaires de quelque nature qu'elles soient.

Le sol de la zone de recul doit être dressé de manière à présenter une rampe régulière qui ne peut dépasser 5cm par mètre.

b) avants-corps et terrasses

1. en façade principale :

1°) les avant-corps et terrasses ne pourront s'étendre sur plus des 2/3 de la largeur de la façade

2°) leur saillie ne pourra dépasser 0,90 m de profondeur

3°) latéralement, ils devront rester à une distance des propriétés voisines, telle qu'aucune de leurs parties ne dépasse les limites d'un gabarit formé par les deux plans verticaux à 45° rencontrant la façade à 60 cm des mitoyennetés.

4°) les avant-corps pourront s'étendre en hauteur jusque sous la corniche principale

## 2. en façade latérale :

les avant-corps et les terrasses devront être contenus dans les gabarits d'implantation indiqués au plan.

### c) clôtures

1. les zones de recul devront être clôturées sur toute la longueur de la façade au moyen de deux haies vives de ligustrum de 0,30 m de largeur ; la première en ligustrum doré, sera taillée à une hauteur de 0,65 m, la seconde, en ligustrum vert de Californie, à une hauteur de 1,05 m. Ces deux haies seront précédées d'une bordure en pierre de taille de 0,25 m de hauteur et de 0,30 m de largeur, taillée en quart de rond et conformément aux indications du service technique de la commune (voir coupe xy)

Les portes et les entrées cochères seront établies d'après l'architecture des constructions, étant entendu que la hauteur de ces entrées ne pourra dépasser 1,10m. Les pieds-droits ne pourront dépasser la hauteur des portes.

2. les clôtures mitoyennes devront être des haies vives. Elles ne pourront dépasser la hauteur de 1,05 m sur la profondeur de la zone de recul.

Pour les constructions dont il est question à l'article 3 § C., les haies vives pourront être remplacées par des murs de clôture en maçonnerie. Ces murs ne pourront avoir plus de 2 m de hauteur par rapport au niveau naturel du sol.

### Art. 9. Enseignes publicitaires

Elles pourront être placées uniquement sur les façades des maisons de commerce. Elles ne pourront nuire, ni à l'aspect des voies publiques, ni à la physionomie des constructions.

La superficie d'une réclame ou d'un ensemble de réclames ne pourra dépasser un dixième de la superficie de la façade sur laquelle est apposée la ou l'ensemble des réclames. En tout cas, elles devront faire l'objet d'une autorisation spéciale à accorder par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

### Art. 10. Travaux confortatifs

Les travaux confortatifs ne sont autorisés que pour autant que ceux-ci se rapportent à des parties d'immeuble qui restent inscrites dans les différents gabarit d'implantation admis.

### 3. Zone de recul

Les articles 8 du I et II sont strictement applicable à la zone de recul

### 4. Zone de bâtisse

Les articles 3 du I et II sont strictement applicables à la zone de bâtisse

Prescriptions urbanistiques communes aux zones de constructions résidentielles pour villas isolées et jumelées, villas avec façade latérale et constructions jointives.

Points de vue

Les percées sur la Collégiale SS. Pierre, Paul et Guidon devront comporter une zone de 10 m de largeur où toutes plantations à hautes tiges seront interdites.

Aspect des bâtisses et matériaux à utiliser

Les matériaux à utiliser dans toutes les faces vues seront pour les soubassements, plinthes, seuils d'entrée, appuis de fenêtre, escalier, garde-corps, etc., de la pierre naturelle (grès, pierre bleue, pierre blanche, granit, etc.) ou des revêtements de haute cuisson présentant toutes garanties de résistance contre les effets destructeurs des intempéries ; pour toutes les façades des briques de première qualité et de tons choisis dans la gamme des matériaux naturels, de façon à éviter toute opposition criarde dans les bâtisses mêmes ou d'une bâtisse à l'autre.

Les façades postérieures des habitations jointives pourront être enduites.

Les façades postérieures et latérales des villas isolées et jumelées, ainsi que la façade latérale des villas avec façade latérale seront traitées dans le même style que la façade à rue et avec des matériaux dont la tonalité et la nature s'harmonisent à celles des matériaux mis en œuvre dans la façade vers rue.

Les parties des cheminées dépassant les toitures devront, être construites avec les mêmes briques que celles utilisées pour les façades ; les cheminées auront des couvertures en pierre naturelle ou en grès de haute cuisson. Les mitrons en poterie ou en grès ne seront pas admis.

Tous matériaux et tous enduits composites non cuits seront exclus

Les toitures en terrasse sont totalement proscrites. Les versants de ces toitures devront présenter une inclinaison de 45° au moins avec l'horizontale.

Une toiture à trois versants sera exigée pour les villas avec façade latérale.

Les toitures pourront être réalisées soit en tuiles, soit en ardoises.

Pour ce qui concerne les villas jumelées, les bâtisses devront à tous points de vue (matériaux, pleins et vides, saillies, couleurs, toitures, etc.) être en harmonie entre elles. Le second bâtisseur d'un groupe de villas devra combiner sa bâtisse de façon qu'elle s'adapte parfaitement en hauteur et comme aspect à la construction déjà existante de manière à former un ensemble parfait.

Deux lots contigus pour villas jumelées pourront être acquis pour n'y construire qu'une seule villa, tout en observant les prescriptions qui précèdent. Cette villa devra être inscrite dans les deux gabarits rectangulaires jointifs figurés au plan de lotissement.

P.S. Les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses pour autant qu'il n'y soit pas expressément dérogé par les présentes prescriptions urbanistiques, restent d'application.