

Région De Bruxelles-Capitale
COMMUNE D'ANDERLECHT



Plan Particulier d'Affectation du Sol
"Quartier des Trèfles"

PRESCRIPTIONS

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du: 29/03/2012
Gezien en voorloopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van:

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST Le Bourgmestre: G. VAN GOIDSENHOVEN
Op last: De Gemeentesecretaris: De Burgemeester:

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen public à la maison communale
Het College van burgemeester en schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
du / van 01/06/2012 au / tot 30/06/2012

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST L'Echevine: A.-M. VANPEVENAGE
Op last: De Gemeentesecretaris: De Schepen:

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du: 22/11/2012
Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van:

Par ordonnance: Le Secrétaire communal: J. VERHULST Le Bourgmestre: G. VAN GOIDSENHOVEN
Op last: De Gemeentesecretaris: De Burgemeester:

Vu pour être annexé à l'Arrêté de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du : 28-03-2013
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering van :

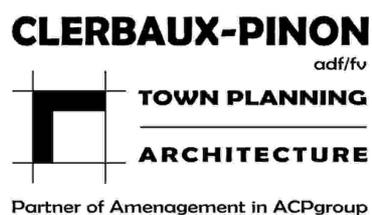


Ann GEETS
Directrice f.f.

dressé, ce 20/09/2012 par:
B. CLERBAUX & E. PINON

Chaussée de La Hulpe, 177 bte 5 - 1170 BRUXELLES
Tél : 02 / 639.63.00 - Fax : 02 / 640.19.90.
Auteur de projet agréé: Bruno CLERBAUX

TOWN PLANNING
ARCHITECTURE



PPAS « Quartier des Trèfles »
Cahier des prescriptions (chapitre 4 du rapport de PPAS)



Auteurs de projet agréés : Bruno Clerbaux et Eric Pinon

Table des matières

1. DÉFINITIONS ET ILLUSTRATIONS	6
2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES.....	7
2.1. RAPPORT ENTRE CE PPAS ET LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR.....	7
2.2. RAPPORT ENTRE PRESCRIPTIONS LITTÉRALES ET GRAPHIQUES DE CE PPAS.....	7
3. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	8
3.1. INTRODUCTION	8
3.1.1. <i>Prescriptions particulières relatives aux constructions existantes, situées en zones 1 à 5 ou en zones 6 à 8 et en zones de voiries 9 à 11 du présent PPAS.....</i>	8
3.1.2. <i>Prescriptions particulières concernant les parcelles</i>	8
3.1.3. <i>Prescriptions particulières concernant les voiries</i>	9
3.2. PRESCRIPTIONS	10
3.2.1. <i>PARTIE 1: affectations et caractéristiques urbanistiques des zones 1 à 5.....</i>	10
<u>A) AFFECTATIONS.....</u>	11
<u>Article 1 « Zones d'habitation ».....</u>	11
<u>Article 2 « Zones mixtes ».....</u>	11
<u>Article 3 « Zones de forte mixité ».....</u>	11
<u>Article 4 « Zones d'équipement d'intérêt collectif et de service public ».....</u>	12
<u>Article 5 « Bandeau commercial ».....</u>	12
<u>B) CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES.....</u>	13
1. <i>Mitoyenneté.....</i>	13
2. <i>Implantations.....</i>	13
3. <i>Gabarits.....</i>	14
4. <i>Toitures.....</i>	16
5. <i>Façades.....</i>	17
6. <i>Terrasses, vitrines et enseignes.....</i>	18
7. <i>Parkings.....</i>	18
3.2.2. <i>PARTIE 2: affectations et caractéristiques urbanistiques des zones 6 à 8.....</i>	19
<u>Article 6 « Zones d'équipement d'intérêt collectif pour infrastructures de sports et de loisirs en plein air ».....</u>	20
A. <i>Affectations.....</i>	20
B. <i>Caractéristiques urbanistiques.....</i>	20
<u>Article 7 « Zones de cours et jardins » et « Zones de cours et jardins avec jardins potagers ou jardins communs ».....</u>	20
A. <i>Affectations.....</i>	20
B. <i>Caractéristiques urbanistiques.....</i>	21

1. <u>Aménagement</u>	21
2. <u>Plantations</u>	21
3. <u>Clôtures</u>	22
4. <u>Cheminements piétons</u>	22
<u>Article 8 « Zones de recul »</u>	23
A. Affectations	23
B. Caractéristiques urbanistiques	23
1. <u>Implantations</u>	23
2. <u>Plantations</u>	23
3. <u>Clôtures</u>	23
3.2.3. PARTIE 3: affectations et caractéristiques urbanistiques des zones 9 à 11	24
<u>Article 9 « Zones de voirie et d'espace public structurants et non structurants »</u>	25
A. Affectations	25
B. Caractéristiques urbanistiques	25
1. <u>Pour les voiries et espaces publics structurants</u>	25
2. <u>Pour les voiries et espaces publics non structurants</u>	25
<u>Article 10 « Zones de voirie et d'espace public piéton ou semi-piéton »</u>	26
A. Affectations	26
B. Caractéristiques urbanistiques	26
1. <u>L'esplanade piétonne et la place publique piétonne</u>	26
2. <u>La voirie inter-quartier piétonne</u>	27
<u>Article 11 « Zones particulières de stationnement en espace public »</u>	27
1. <u>En plein air</u>	27
A. Affectations	27
B. Caractéristiques urbanistiques	27
2. <u>En souterrain sous la place publique</u>	27
4. GLOSSAIRE	28

1. DÉFINITIONS ET ILLUSTRATIONS

A défaut de définitions particulières dans les présentes prescriptions, les définitions faisant foi sont celles du glossaire des plans et règlements supérieurs en vigueur.

Tous les termes relatifs aux affectations ou aux caractéristiques urbanistiques utilisés dans le présent cahier des prescriptions sont soit définis dans les prescriptions, soit renvoient aux glossaires des règlements existants en vigueur. Les prescriptions sont accompagnées, le cas échéant, d'illustrations explicatives.

2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2.1. RAPPORT ENTRE CE PPAS ET LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

Les prescriptions du présent PPAS complètent les dispositions des différents règlements et normes en vigueur (règlements d'urbanisme, normes incendies, codes et règlements divers). En cas de contradiction, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'imposent.

Dans tous les cas, les prescriptions générales du plan supérieur en vigueur, s'imposent aux prescriptions du PPAS.

2.2. RAPPORT ENTRE PRESCRIPTIONS LITTÉRALES ET GRAPHIQUES DE CE PPAS

Les prescriptions littérales complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement. En cas de contradiction entre les prescriptions littérales et graphiques, les prescriptions graphiques sont d'application.

3. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

3.1. INTRODUCTION

3.1.1. **Prescriptions particulières relatives aux constructions existantes, situées en zones 1 à 5 ou en zones 6 à 8 et en zones de voiries 9 à 11 du présent PPAS**

L'extension des constructions préexistantes, implantées totalement ou partiellement dans les zones de cours et jardins, dans les zones de recul ou dans les zones de voiries établies par le présent Plan Particulier d'Affectation du Sol ne seront pas autorisées.

Ceci concerne essentiellement les trois maisons existantes sises rue des Trèfles dont l'implantation actuelle ne correspond pas aux nouvelles implantations déterminées par le PPAS pour l'urbanisation du site.

Les autres bâtisses existantes bénéficient de possibilité d'extensions conformément à la clause de sauvegarde prévue dans les prescriptions générales du plan supérieur en vigueur.

3.1.2. **Prescriptions particulières concernant les parcelles**

Ces affectations s'appliquent à la zone de bâtisse principale mais également aux zones de bâtisse annexe et d'arrière-bâtisse situées sur la même parcelle. Ces deux dernières, quand elles ne sont pas construites, relèvent de la zone de cours et jardins.

ZONES AFFECTANT LES PARCELLES

Art. 1 « Zones d'habitation »

Art. 2 « Zones mixtes »

Art. 3 « Zones de forte mixité »

Art. 4 « Zones d'équipement d'intérêt collectif et de service public »

Art. 5 « Bandeau commercial »

Art. 6 « Zones d'équipement d'intérêt collectif pour infrastructures de sports et de loisirs en plein air »

Art. 7 « Zones de cours et jardins » et « zones de cours et jardins avec jardins potagers ou jardins communs »

Art. 8 « Zones de recul »

3.1.3. **Prescriptions particulières concernant les voiries**

MODALITES D'AMENAGEMENT: référence au schéma de circulation indicatif.

L'aménagement de ces voiries ou espaces publics tient compte de la hiérarchie/spécialisation des voiries et des principes de circulation énoncés dans le schéma de circulation. Ainsi, par exemple :

- *La spécialisation dite « locale facultative » des voiries en contre-allées du cheminement inter-quartier piéton pourra être interprétée de deux façons :*
 - *Locale facultative ponctuellement : en cas de déménagements, accès pompiers...*
 - *Locale facultative à court ou long terme : suite à une décision en matière de mobilité dans le quartier.*

- *Les zones carrossables ou piétonnes de l'espace structurant transversal peuvent être aménagées de la plus juste façon lors de la mise en œuvre du PPAS :*
 - *La zone de voirie piétonne peut être ponctuellement ouverte à la circulation automobile, tel que le prévoit le schéma de circulation*
 - *La zone de voirie structurante peut être ponctuellement fermée à la circulation automobile, tel que le prévoit le schéma de circulation*

ZONES AFFECTANT LES VOIRIES

Art. 9 « Zones de voirie et d'espace public structurants et non structurants »

Art. 10 « Zones de voirie et d'espace public piétons ou semi-piétons »

Art. 11 « Zones particulières de stationnement en espace public »

3.2. PRESCRIPTIONS

3.2.1. *PARTIE 1: affectations et caractéristiques urbanistiques des zones 1 à 5*

Art. 1 « Zones d'habitation »

Art. 2 « Zones mixtes »

Art. 3 « Zones de forte mixité »

Art. 4 « Zones d'équipement d'intérêt collectif et de service public »

Art. 5 « Bandeau commercial »

A) AFFECTATIONS :

Article 1 « Zones d'habitation »

Ces zones se composent des zones de bâtisse principale et ponctuellement, des zones de bâtisse annexe liée à la bâtisse principale :

- *Elles sont principalement affectées aux logements qui sont réalisés comme suit :*
 - *En immeubles à appartements pour la zone de bâtisse principale de 15 m de profondeur à gabarit maximal de R+3+T (et non prolongée par une zone de bâtisse annexe)*
 - *En immeubles à appartements ou en maisons unifamiliales pour la zone de bâtisse principale de 12 m de profondeur à R+2+T (et prolongée de zone de bâtisse annexe de 3 m de profondeur)*

Elles peuvent également être affectées à l'équipement d'intérêt collectif, à l'activité productive, aux bureaux et aux commerces ainsi qu'aux établissements hôteliers selon les superficies maximales autorisées par le(s) plan(s) supérieur(s) en vigueur.

Article 2 « Zones mixtes »

Ces zones se composent des zones de bâtisse principale, des zones de bâtisse annexe liée à la bâtisse principale et des zones d'arrière-bâtisse liée ou non à la bâtisse principale :

- *Elles sont affectées aux logements qui sont réalisés comme suit :*
 - *En immeubles à appartements ou en maisons unifamiliales, pour la zone de bâtisse principale de 12 m de profondeur (et prolongée de zone de bâtisse annexe de 3 m de profondeur)*
 - *Pour les zones d'arrière-bâtisse, le logement n'est pas autorisé.*

Elles peuvent également être affectées à l'équipement d'intérêt collectif, à l'activité productive, aux bureaux et aux commerces ainsi qu'aux établissements hôteliers selon les superficies maximales autorisées par le(s) plan(s) supérieur(s) en vigueur.

Article 3 « Zones de forte mixité »

Ces zones se composent des zones de bâtisse principale, des zones de bâtisse annexe liée à la bâtisse principale et des zones d'arrière-bâtisse liée ou non à la bâtisse principale :

- *Elles sont affectées aux logements qui sont réalisés comme suit :*
 - *En immeubles à appartements, pour zone de bâtisse principale de 15 et 20 m de profondeur, à gabarit maximal de R+3+T*
 - *En immeubles à appartements ou en maisons unifamiliales, pour la zone de bâtisse principale de 12 m de profondeur (et prolongée de la zone de bâtisse annexe de 3 m de profondeur) et de 17 m de profondeur*
 - *Pour les zones d'arrière-bâtisse, le logement n'est pas autorisé.*

Elles peuvent également être affectées à l'équipement d'intérêt collectif et à l'activité productive ainsi qu'aux établissements hôteliers selon les superficies maximales autorisées par le(s) plan(s) supérieur(s) en vigueur.

Elles peuvent également être affectées aux bureaux et aux commerces dont les surfaces maximales autorisées sont de :

- ⇒ Maximum 2.000m² par immeuble pour les bureaux*
- ⇒ Maximum 400m² par immeuble pour les commerces*

Article 4 « Zones d'équipement d'intérêt collectif et de service public »

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements qui en sont le complément usuel ou accessoire.

- *Dans l'îlot « b », elles accueillent toutes les infrastructures nécessaires aux activités scolaires, parascolaires et de puériculture de même que les petites infrastructures sportives couvertes ou non couvertes liée à ces activités (salles de sport, vestiaires, sanitaires...).*
 - *L'emprise des constructions s'élève à maximum 1/2 de la surface de la zone.*
 - *L'emprise imperméabilisée s'élève à maximum 2/3 de la surface de la zone, elle comprend les bâtiments, les cours de récréation avec revêtements, les allées d'accès et les parkings en surface ou en souterrain.*
 - *Les emplacements de stationnement requis sont limités au personnel et au fonctionnement de l'établissement. Ils peuvent être aménagés en surface -en s'intégrant dans des abords verdurisés- et en souterrain -en se confinant de préférence aux limites des constructions-.*
 - *Les espaces non construits, de minimum 1/3 de la zone, sont aménagés en espaces verts en « pleine terre » pouvant intégrer aires de détente ou jeux pour enfants.*
 - *Les cours de récréation sont agrémentées de plantations.*
 - *Un passage carrossable sur parcelle d'une largeur totale de +/- 10 mètres, combiné à un cheminement piéton, à la limite de la zone de sport contigüe (« Zones d'équipement d'intérêt collectif pour infrastructures de sports et de loisirs en plein air »), permet l'accès privatif au site tout en comportant « kiss and ride » et emplacements de stationnement dédiés spécifiquement à l'infrastructure scolaire.*
- *Dans l'îlot « l », elles peuvent accueillir toutes les infrastructures liées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public en rapport avec le bâtiment de l'ancienne gare, avec le quartier ou plus généralement, en rapport avec le lieu.*
 - *Le bâtiment de la gare est valorisé en tant que patrimoine*
 - *Le jardin adjacent est utilisé comme jardin d'agrément et ornemental*

Article 5 « Bandeau commercial »

En zones sur-imprimées par un « bandeau commercial », les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces dont les superficies maximales sont de 600 m² par immeuble.

Le rez-de-chaussée des bâtisses principales (entresols compris) et les arrière-bâtisses peuvent être affectés aux commerces ou à l'horeca pour autant que la continuité du logement soit assurée.

B) CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES :

1. Mitoyenneté

La mitoyenneté est d'application lors de la mise en œuvre des nouvelles zones constructibles et ceci, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le contexte urbain environnant également caractérisé par la mitoyenneté.

- Les constructions en zones d'immeubles à appartements R+3+T sont des constructions mitoyennes, le front de bâtisse qui en résulte est donc continu. Elles forment un angle bâti aux angles des îlots. Pour les zones en about, ou celles à la jonction de constructions existantes trois façades, ces constructions peuvent présenter une troisième façade dont la zone de recul latérale sera de 5 m min.
- Les constructions en zones de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements R+2+T sont des constructions mitoyennes, le front de bâtisse qui en résulte est donc continu. Toutefois, ponctuellement, aux angles des îlots elles peuvent être discontinues, tout comme sur le front de bâtisse, et comporter dès lors une troisième façade. Cette discontinuité dans le front bâti permet l'établissement d'un jardin latéral à l'immeuble implanté sur la parcelle d'angle ou d'about. Cette zone de jardin latérale est de 3 mètres minimum par rapport à la limite parcellaire pour les maisons unifamiliales et de 5 mètres minimum pour les immeubles à appartements.
- Les constructions des immeubles destinés à l'équipement (scolaire) s'établiront librement en parcelle. Leur implantation sera isolée, c-à-d qu'elles présenteront de multiples façades et ne sont pas régies par les principes de l'ordre continu et de la mitoyenneté. Elles devront former un ensemble tout en étant composées de plusieurs éléments.

2. Implantations

TYPE DE CONSTRUCTION ET IMPLANTATION

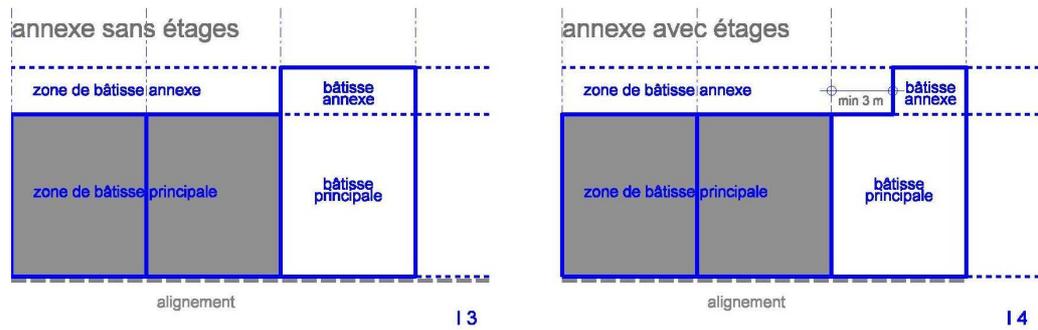
Quand elles sont affectées aux constructions en immeubles à appartements, les dispositions relatives à la bâtisse principale s'appliquent également à la bâtisse annexe (sur 15 ou 20 m de profondeur et en R+2+T). Quand elles sont affectées aux constructions en maisons unifamiliales, les dispositions relatives aux bâtisses principales et annexes s'appliquent distinctement (sur 12 ou 17 m de profondeur et R+2+T, sur 3 m et R+T).

2.1. Pour les bâtisses principales :

- Dans les zones de bâtisses principales obligatoirement, soit sur l'alignement, soit sur le front de bâtisse obligatoire (si zone de recul).
- En zone d'équipement, l'implantation est libre, pour autant que l'emprise des constructions s'élève au maximum d'1/2 de la zone.

2.2. Pour les bâtisses annexes :

- Dans les zones de bâtisses annexes, sur toute la largeur de la parcelle, pour les annexes ne comportant qu'un niveau (rez-de-chaussée).
- Dans les zones de bâtisses annexes, sur une partie de la largeur de la parcelle, tout en respectant un recul latéral de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires de la parcelle voisine, pour les bâtisses annexes de plus d'un niveau (voir illustrations I3 et I4).

Illustrations I3 et I4 – bâtisses annexes**2.3. Pour les arrière-bâtisses :**

- Dans les zones d'arrière bâtisses (affectées aux ateliers, entrepôts...), pour autant que leur emprise n'excède pas 40% de la surface totale de la zone d'arrière-bâtisse et que leur construction ne mette pas en péril le caractère verduré des intérieurs d'îlots. Leur implantation est libre sur la parcelle.

3. GabaritsTYPE DE CONSTRUCTION ET GABARIT

Quand elles sont affectées aux constructions en immeubles à appartements, les dispositions relatives à la bâtisse principale s'appliquent également à la bâtisse annexe (càd R+2+T, sur 15 à 20 m de profondeur). Quand elles sont affectées aux constructions en maisons unifamiliales, les dispositions relatives aux bâtisses principale et annexe s'appliquent distinctement (càd R+2+T, sur 12 à 17 m de profondeur et R+T et sur 3 m de profondeur).

3.1. Pour les bâtisses principales :**3.1.1. Gabarit des bâtisses :**

La hauteur sous corniche (point d'intersection entre le plan de la toiture et le plan de la façade) est la hauteur entre les niveaux du sol et de la corniche, mesurée au milieu du développement de la façade avant. Si celle-ci correspond au niveau supérieur du dernier plancher, elle ne comprend pas l'éventuel acrotère d'une hauteur maximale d'1,1 mètre mesurée à partir de ce dernier plancher.

Les gabarits des « bâtisses principales » se limitent au gabarit maximal de la zone, indiqué sur le plan, et dont la hauteur maximale sous corniche est de :

- En zone d'habitation :
 - 12,8 mètres maximum pour les immeubles à appartements R+3+T
 - 9,7 mètres maximum pour les maisons unifamiliales ou les immeubles à appartements R+2+T
 - 6,2 mètres minimum pour les maisons unifamiliales soit min. R+1+T c.-à-d. au moins deux niveaux sous corniche.

- *En zone mixte :*
 - 11 mètres maximum pour les maisons unifamiliales ou les immeubles à appartements R+2+T
- *En zone de forte mixité :*
 - 14,1 mètres maximum pour les immeubles à appartements R+3+T
 - 11 mètres maximum pour les maisons unifamiliales ou les immeubles à appartements R+2+T
- *En zone d'équipement collectif et de service public :*
 - de 8,4 à 12,6 mètres maximum

3.1.2. Hauteur des niveaux :

- *La hauteur d'un niveau d'habitation, maison unifamiliale ou appartement, de plancher à plancher, équivaut à :*
 - 3,5 mètres maximum pour le rez-de-chaussée
 - 3,1 mètres maximum pour les étages (niveaux au-dessus du rez-de-chaussée)

La hauteur libre sous plafond étant de 2,6 mètres min. pour les niveaux habitables

- *La hauteur d'un niveau de logement de type hôtel ou maison de repos, de plancher à plancher, peut excéder les hauteurs maximales des niveaux pour les habitations pour autant que la hauteur sous corniche soit respectée*
- *La hauteur des rez-de-chaussée affectés aux entreprises ou aux commerces en zones de forte mixité ou zone mixte, peuvent s'élever, de plancher à plancher, à 4,8 m maximum si l'activité qu'ils abritent le nécessite*
- *La hauteur d'un niveau d'équipement d'intérêt collectif, de plancher à plancher, est libre pour autant que l'ensemble des niveaux ne dépasse pas la hauteur sous corniche indiquée*

3.2. Pour les bâtisses annexes :

Les gabarits des « bâtisses annexes » se limitent à un niveau + toiture (R+T), soit 3,5 à 4,8 mètres sous corniche. Toutefois :

- *La hauteur maximale de la « bâtisse annexe » peut atteindre, R+2+T soit 9,7 à 11 mètres sous corniche, c.-à-d. le niveau de l'annexe de la construction contiguë (pour les constructions existantes et les constructions neuves groupées), pour autant que son implantation respecte un recul latéral de trois mètres par rapport à la limite de la parcelle voisine.*

3.3. Pour les arrière-bâtisses :

Les gabarits des « arrière bâtisses » s'élèvent à maximum un niveau + toiture (R+T).

- *La hauteur maximale de l'« arrière-bâtisse » peut atteindre 5,3 mètres au total. Elle comprend la hauteur nécessaire soit pour la réalisation de murs acrotères (en cas de toiture plate), soit pour la réalisation d'un faîte (en cas de toiture à versants de faible pente).*

SYNTHESE / Gabarits et hauteur maximale sous corniche par affectation :

AFFECTATIONS	Bâtisse principale	Bâtisse annexe	Arrière-bâtisse
Zones d'habitation	R+3+T (12,8m)	-	-
	R+2+T (9,7m)	R à R+2+T (3,1 à 9,7 m)	-
	R+1+T (min 6,2m)	R à R+1+T (3,1 à 6,2 m)	-
Zones mixtes	R+2+T (11m)	R à R+2+T (3,1 à 11 m)	R (4,8+0,5=5,3m)
Zones de forte mixité	R+3+T (14,1m)	-	R (4,8+0,5=5,3m)
	R+2+T (11m)	R à R+2+T (3,1 à 11 m)	R (4,8+0,5=5,3m)
Zones d'équipement	(8,4m à 12,6m)	-	-

4. Toitures

4.1. Volumétrie :

4.1.1. Pour les bâtisses principales :

Les toitures sont à versants, plates ou d'une autre forme, pour autant que :

- Le volume de ces toitures s'inscrit sous le volume équivalent d'une toiture à versants symétriques d'inclinaison de 45° depuis le point d'intersection entre le plan des façades et la hauteur maximale sous corniche tant à l'avant qu'à l'arrière. La hauteur sous corniche est surmontée, le cas échéant d'un acrotère d'1,1 m maximum.
- La pente est de maximum 45° et la hauteur de la toiture (faîte ou plate-forme) s'élève à 5 mètres maximum au-dessus de la corniche.
- Les toits plats ou les parties de toits qui sont plates peuvent éventuellement servir de terrasses.
- Les lucarnes (« chiens assis »), les fenêtres de toiture, panneaux solaires et verrières sont autorisés en toiture, pour autant :
 - Que la surface cumulée des percements causés par ces éléments dans la toiture ne dépasse pas la moitié de sa surface.
 - Que la longueur cumulée de ces éléments ne dépasse pas les 2/3 de la longueur de la façade.
 - Que le faîte des lucarnes soit compris entre 2,5 mètres et 3 mètres depuis le plancher et le bas de ces lucarnes compris entre 0,5 mètre et 1 mètre
 - Que la lisibilité et l'esthétique générale de la toiture ne soient pas compromises par l'ensemble de ces éléments.

4.1.2. Pour les bâtisses annexes :

Les toitures sont à versants, plates ou d'une autre forme, pour autant que leur forme et leur volume ne portent qu'un préjudice limité à l'ensoleillement des parcelles et des constructions contiguës. En aucun cas, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la bâtisse principale.

4.1.3. Pour les arrière-bâtisses :

Les toitures sont plates. Leur gabarit intègre des murs acrotères pouvant s'élever jusqu'à 0,50 m au-dessus du niveau fini de la plate-forme. Dans tous les cas, chenaux, corniches, gouttières et descentes assurent la reprise des eaux de ruissellement de ces toitures sur les parcelles qu'elles recouvrent.

4.2. Espace sous toiture :

Pour les bâtisses principales et les annexes :

L'espace sous toiture des « bâtisses principales », peut être habitable pour autant que cet espace « sous-toiture » n'abrite qu'un seul étage habitable d'une hauteur de 3 m maximum (lié éventuellement à un espace en mezzanine).

Cet étage équivaut soit à une surface en retrait d'au moins 2 m du plan de la façade principale (avant et arrière) soit ne compte que maximum 85% de la surface d'un étage situé sous le niveau de la corniche.

Au cas où cet étage sous toiture dispose d'une façade construite dans le même plan que la façade principale -pour un même immeuble- la longueur de cette façade ne peut excéder la moitié de la longueur de la façade principale, avec un maximum de 12 mètres.

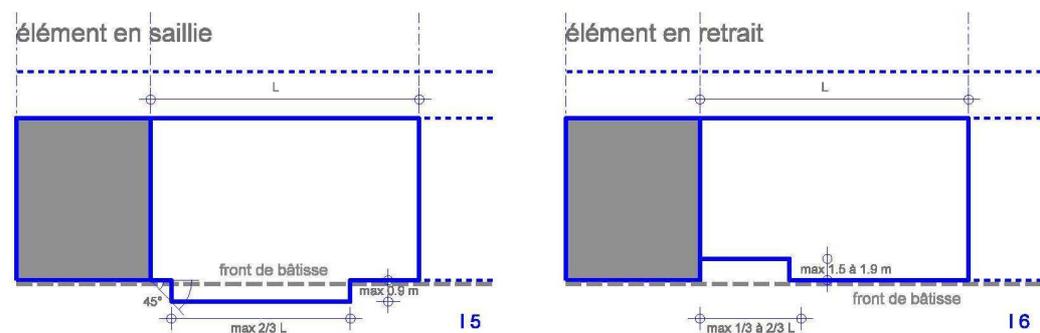
5. Façades

5.1. Volumétrie :

- Des éléments de façade en saillie (loggia, oriel, balcon et bow window) sont permis aux étages :
 - Leur largeur totale ne dépasse pas les 2/3 de la largeur totale de la façade et leur distance par rapport à l'axe mitoyen ou à la façade latérale se conforme à la règle du plan à 45° issu de cet axe mitoyen (voir illustration 15).
 - Sur une profondeur maximale de 0,9 mètre.

- Des parties de façade en retrait sont permises aux étages et au rez-de-chaussée:
 - En façade avant, aux étages seulement, quand la zone de bâtisse se trouve sur l'alignement (absence de zone de recul), aux étages et au rez-de-chaussée, quand la zone de bâtisse est séparée de l'alignement par une zone de recul.
 - Leur largeur totale ne dépasse pas le 1/3 de la largeur totale de la façade pour les appartements et 2/3 pour les maisons unifamiliales, leur profondeur n'excède pas 1,9 m pour les immeubles à appartements et 1,5 m pour les maisons unifamiliales (voir illustration 16).

Illustrations 15 et 16 – façades



5.2. Matériaux :

Les façades avants, arrières ou latérales des « bâtisses principales », qu'elles soient visibles depuis la voie publique ou non, doivent présenter des matériaux de parement semblables ou en harmonie et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs.

Les façades des « bâtisses annexes » et des « arrière bâtisses » doivent subir un traitement analogue aux façades des bâtisses principales et dans tous les cas, présenter une qualité architecturale.

- *Tous les matériaux de bonne tenue peuvent être utilisés, pour autant :*
 - *Que le souci d'esthétique et de qualité de mise en œuvre reste d'application*
- *Certains matériaux -en fonction de leurs caractéristiques par rapport au rendu de la lumière ou selon la qualité de leur mise en œuvre- ne sont pas autorisés :*
 - ⇒ *menuiseries en aluminium ton naturel*
 - ⇒ *vitrages opaques, teints, fumés, réfléchissants*
 - ⇒ *parements sur-collés (fausses briques, carrelages...)*
 - ⇒ *parements réfléchissants (marbres polis, panneaux miroirs...)*

6. Terrasses, vitrines et enseignes

Les terrasses commerciales et autres espaces extérieurs liés à l'exploitation des commerces ne seront pas autorisées en intérieurs d'îlot.

Les vitrines seront aménagées dans le respect du caractère original des façades, par la mise en valeur de leurs matériaux, de leurs rythmes, de leurs proportions et de leurs caractéristiques architecturales. Dans tous les cas, elles seront aménagées de manière à participer naturellement à l'animation de l'espace public.

Les enseignes et les auvents se référeront aux règlements en vigueur.

7. Parkings

Chaque logement neuf est pourvu de parkings comme stipulé par les règlements en vigueur.

3.2.2. PARTIE 2: affectations et caractéristiques urbanistiques des zones 6 à 8

- Art. 6 « Zones d'équipement d'intérêt collectif pour infrastructures de sports et de loisirs en plein air »*
- Art. 7 « Zones de cours et jardins » et « zones de cours et jardins avec jardins potagers ou jardins communs »*
- Art. 8 « Zones de recul »*

Article 6 « Zones d'équipement d'intérêt collectif pour infrastructures de sports et de loisirs en plein air »

A. Affectations

Cette zone est affectée à l'activité de sports et de loisirs en plein air. Elle accueillera principalement toutes les infrastructures sportives et de loisirs de plein air telles que terrains de sport, gradins... Elle pourra accueillir toutes les installations nécessaires et accessoires au fonctionnement de la zone de sports et de loisirs en plein air attenante (salles de sport / terrain couvert, vestiaires, sanitaires, parkings, petits commerces et logements complémentés usuels ou accessoires).

B. Caractéristiques urbanistiques

Cette zone est aménagée par les installations strictement nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la plaine de sport et de ses annexes tout en préservant l'aspect ouvert et verdurisé du site. Les éventuelles constructions ne dépasseront pas le gabarit d'un niveau de 4,8 m sous corniche et d'une toiture (R+T).

Ces installations seront intégrées au cadre du quartier de manière à faire coexister résidence et activité sportive :

- *D'un point de vue paysager (protection contre les nuisances visuelles dues à l'éclairage nocturne de ces activités, protection contre les nuisances sonores liée à l'installation d'écrans acoustiques) :*
 - *Par le maintien ou le remplacement d'arbres hautes tiges existants*
 - *Par la plantation de nouveaux alignements d'arbres à hautes tiges ou haies*
 - *Par l'établissement de clôtures nécessaires à la sécurité*

Article 7 « Zones de cours et jardins » et « Zones de cours et jardins avec jardins potagers ou jardins communs »

A. Affectations

Ces zones sont affectées aux espaces verts ou verdurisés (jardin d'agrément, jardin potager, cour) destiné à la récréation, le loisir, la détente et le repos. Ces espaces participent à l'embellissement, à la préservation ou à la régénérescence du caractère vert et à la quiétude des intérieurs d'îlots.

Ces zones sont libres de constructions, à l'exception des terrasses, mobilier fixe pour plantations (pergolas...), jeux d'enfants, petites infrastructures de sport (piscines...) ainsi que des petits édifices directement complémentaires à leur affectation (abris de jardins, cabanes à outils...).

En zone d'habitation, les parkings existants et leur accès sont tolérés tels qu'autorisés initialement. Les parkings nouveaux ne sont pas autorisés.

En zones mixtes et de forte mixité, les accès sont tolérés en parcelle, pour autant qu'ils desservent les arrières-bâtisses.

- *Les zones de bâtisses principales, de même que les zones d'annexes et d'arrière bâtisse, tant qu'elles ne sont pas construites, font partie intégrante de la zone de cours et jardins.*
- *Les aires de rebroussement en à-bout des voiries perpendiculaires à la rue des Trèfles peuvent empiéter, si nécessaire sur les zones de cour et jardins contigus.*

B. Caractéristiques urbanistiques

1. Aménagement

Les aménagements suivants (petites constructions, infrastructures de jeu...) sont réalisés dans un souci paysager et ne peuvent mettre en péril le caractère vert des intérieurs d'îlot. Ils sont accessibles depuis l'espace public, soit via des passages prévus dans les constructions, soit via des passages à l'interruption des constructions. Leur emprise se conforme au calcul des surfaces plantées et non plantées visées ci-dessous, pour autant que :

1.1. Pour les jardins d'agrément et jardins communs :

- Les abris ou cabanons
 - Aient une superficie maximale de 9 m² (projection au sol de la toiture) ;
 - Soient d'une hauteur maximale de 3 m.

- Les piscines et petites infrastructures de jeu
 - S'implantent à 2 mètres minimum des limites parcellaires ;
 - Comporte des abords densément plantés par rapport aux limites parcellaires.

1.2. Pour les jardins potagers :

Ils sont aménagés suivant un plan de gestion déterminant entre autre :

- La taille des parcelles
- Les accès aux parcelles
- Les sentiers à l'intérieur des parcelles
- La taille des cabanons

2. Plantations

Les « zones de cours et jardins », de même que les zone de bâtisses annexes et d'arrières bâtisses non construites sont plantées de gazons, arbustes, plates-bandes :

- *Sur au moins 75% de leur surface par parcelle, quand leur surface s'élève à plus de 50m²*
- *Sur au moins 50% de leur surface par parcelle, quand leur surface s'élève à moins de 50 m²*
- *Ces proportions ne doivent pas être respectées en zones mixtes et en zones de forte mixité lorsque des accès doivent être aménagés en parcelles. Toutefois, plates-bandes et plantations doivent y être favorisées.*

Les essences des haies ou arbustes sont indigènes, les plantes invasives sont proscrites.

Les zones de recul latérales sont traitées soit de la même manière que les zones de recul sur l'alignement soit comme les zones de jardins, en fonction de la situation.

3. Clôtures

En « zones de cours et jardins », les clôtures sont établies sur les limites mitoyennes correspondant aux limites des parcelles (propriétés ou concessions).

3.1. Pour les jardins d'agrément et jardins communs :

- Les clôtures sont matérialisées par des treillis ou des fils métalliques, ou encore tout autre matériau naturel et/ou garnies d'une haie vive. Les murs pleins ne sont pas autorisés.
- La hauteur maximale de ces clôtures s'élève à 1,80 m maximum.

3.2. Pour les zones de bâtisse non construites :

Des clôtures doivent être établies sur les limites mitoyennes des zones constructibles non construites. Ces clôtures prolongent les clôtures édifiées en zones de cour et jardins et en présentent les mêmes caractéristiques urbanistiques.

3.2.1. En zones d'annexes :

- Là où la construction de bâtisses annexes est permise, en l'absence de celles-ci, les clôtures mitoyennes peuvent être matérialisées par des murs, des parois, opaques ou translucides. La hauteur maximale de ces murs s'élève à 1,80 mètre, de manière à empêcher les vues latérales.

3.2.1. En zones d'arrière-bâtisses :

- Là où la construction d'arrière-bâtisses est permise, en l'absence de celles-ci, les limites mitoyennes peuvent être matérialisées par des murs, par des treillis ou des fils métalliques ou encore tout autres matériaux naturels, et/ou garnies d'une haie vive. La hauteur maximale de ces murs, treillis ou haies s'élève à maximum 1,90 mètre.

3.3. Pour les limites entre les zones de jardins potagers ou jardins communs et jardins d'agrément :

Les clôtures sont homogénéisées en leur pourtour.

4. Cheminements piétons

En « Zones de cours et jardins » et/ou en « Zones de cours et jardins avec jardins potagers ou jardins communs » pour l'îlot « f », est aménagé un cheminement piéton, tout comme les cheminements piétons en parcelles le long de la « Zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public » en îlot « b » à la limite contigüe de la « Zone d'équipement d'intérêt collectif pour infrastructures de sport et de loisirs en plein air » et transversalement à la « Zones de forte mixité pour arrière-bâtisses » en îlot « k ».

Ces cheminements piétons permettent la jonction de différents espaces publics.

Leur largeur minimale est de 2 mètres.

Article 8 « Zones de recul »

A. Affectations

Ces zones sont affectées aux accès strictement limités des entrées particulières des bâtiments (piétons et véhicules) et aux espaces verts attenants. Ces espaces verts participent à l'embellissement, à la préservation du caractère vert du quartier perçu depuis l'espace public.

B. Caractéristiques urbanistiques

1. Implantation

Les « zones de recul » qui bordent les zones d'habitations et d'équipement sont exclusivement aménagées en espace vert paysager à usage privé (jardins d'agrément ou potagers). Elles sont libres de constructions, à l'exception :

- *Des petits édicules directement complémentaires à son affectation (boîte aux lettres...).*
- *Des accès piétons ou voitures (allée dallée), éventuellement en pente (rampes escaliers...), pour autant que :*
 - *Les revêtements utilisés pour ces accès sont semi-perméables ou présentent des joints perméables et sont de qualité (pavé en pierre naturelle, pavés de béton...).*
 - *Les pentes soient de maximum 4%.*

2. Plantations

Les « zones de recul » sont aménagées en espaces verts, elles sont plantées d'une végétation arbustive ne dépassant pas 1,20 m pour des raisons de sécurité :

- *Sur au moins deux tiers de leur surface par parcelle, quand cette surface s'élève à plus de 35 m².*
- *Sur au moins un tiers de leur surface par parcelle, quand cette surface est égale ou inférieure à 35 m².*

3. Clôtures

Les « zones de recul » peuvent être clôturées. Les clôtures correspondant aux limites de propriétés ou à l'alignement ne peuvent dépasser 0,60 mètres de hauteur :

Sauf pour la zone de recul contiguë à la zone d'équipement dans l'îlot « b » où cette hauteur peut atteindre 1,5 m. Dans ce cas, dans le but de ne pas entraver l'embellissement, et la préservation du caractère vert du quartier perçu depuis l'espace public, ces clôtures présentent une certaine perméabilité visuelle.

Dans tous les cas, ces clôtures consistent soit :

- *En une haie basse (d'essence indigène de préférence).*
- *En un muret (maçonnerie de brique, de pierre naturelle ou de béton enduit) exécuté en harmonie avec les matériaux de façade*
- *En une combinaison des deux.*

3.2.3. PARTIE 3: affectations et caractéristiques urbanistiques des zones 9 à 11

Art. 9 « Zones de voirie et d'espace public structurants et non structurants »

Art. 10 « Zones de voirie et d'espace public piétons ou semi-piétons »

Art. 11 « Zones particulières de stationnement en espace public »

Article 9 « Zones de voirie et d'espace public structurants et non structurants »

A. Affectations

Partie du domaine public située entre les alignements et affectée à la circulation des différentes catégories d'usagers : elle comprend donc l'espace carrossable à l'usage des voitures, des transports en commun et des cyclistes et l'espace non carrossable à l'usage des piétons.

B. Caractéristiques urbanistiques

L'aménagement des voiries et des espaces publics s'inspirera des recommandations générales du manuel des espaces publics ou des recommandations particulières communales. Le traitement des voiries et de l'espace public sera sobre, tout en hiérarchisant clairement les différentes circulations (homogénéité des matériaux, bordures saillantes, etc.), il mettra sur la qualité des éléments et de leur mise en œuvre ; revêtement, mobilier urbain, éclairage public et de la végétation (plantations d'alignement, plate bandes...) pour en faciliter tout autant l'usage que l'entretien.

Leur aménagement se conformera à une hiérarchie/spécialisation en fonction des circulations mises en place (voir schéma de circulation indicatif) : voirie de transit (chaussée de Mons) ; voirie inter-quartier carrossable ou piétonne (voiries de pourtour, voirie piétonne transversale) ; voirie locale, locale facultative ou à destination de parking (voiries perpendiculaires, contre allées, rue Pierre Schlosser).

1. Pour les voiries et espaces publics structurants

- Les voiries structurantes, à savoir la Chaussée de Mons (transit) et la nouvelle liaison transversale (locale et inter-quartier piétonne/modes doux (voir ci-dessous)) répondent aux objectifs suivants :
 - La réalisation d'un lien spatial entre la Chaussée de Mons et la nouvelle liaison transversale (piétonne) afin de favoriser la liaison du Quartier de la Roue et du Quartier des Étangs
 - L'intégration de l'espace piétonnier (zone à part entière et intégrée dans l'espace structurant) dans la nouvelle liaison transversale (voir ci-dessous).

2. Pour les voiries et espaces publics non structurants

- Les voiries inter-quartiers assurent la distribution du site en son pourtour (rue des Trèfles, rue Delwart, route de Lennik, rue Alexandre Pierrard). Les aménagements suivants permettent de réduire les nuisances dues au trafic inter-quartier :
 - Largeur carrossable suffisante pour le croisement de deux véhicules
 - Resserrement ponctuels pour diminuer les vitesses de circulation
 - Dispositifs ponctuels garantissant la priorité des piétons et compatibles avec le passage des véhicules d'urgence.
- Les voiries locales desservent strictement les immeubles qui leur sont contigus (nouvelles voiries perpendiculaires aux voiries de pourtour, contre allées de la nouvelle liaison transversale (piétonne)) et sont aménagées comme suit :
 - Largeur carrossable suffisante pour le passage de minimum un seul véhicule
 - Dispositifs garantissant le caractère local de l'espace public et résidentiel du lieu et compatibles avec le passage des véhicules d'urgence.
 - Possibilités de rebroussement dans les impasses « jk » et « kl »
 - Servitude de passage carrossable sous immeubles en bout d'impasses « jk » et « kl » pour connexions directes aux espaces publics « jk » et « ikl ».

Article 10 « Zones de voirie et d'espace public piétons ou semi-piétons »

A. Affectations

Partie du domaine public -voirie et espace public structurants- affectée prioritairement à la fréquentation des piétons (circulation, détente) et autres modes dits « doux ». Les aménagements végétaux ou minéraux qui y seront associés en feront partie intégrante. Cette zone comprend trois types d'espaces publics :

Une esplanade piétonne

Qui permettra de mettre en valeur le bâtiment de l'ancienne gare vicinale et réaliser l'amorce de la nouvelle voirie piétonne.

Une place publique centrale piétonne

Qui sera le foyer du nouveau quartier et permettra diverses animations telles que marchés, brocantes...

Une voirie inter-quartier avec cheminement piétonnier

Qui permettra le cheminement piétonnier entre la Chaussée de Mons et la rue Delwart (cheminement en surimpression), en deux tronçons, séquencée par les espaces publics de type place (esplanade et place centrale). Seules, des interruptions ponctuelles de ce cheminement piétonnier seront tolérées.

B. Caractéristiques urbanistiques

Ces espaces feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité. Ils devront s'inspirer des directives du manuel des espaces public de la Région de Bruxelles-Capitale ou des recommandations particulières communales. Ils prévoiront les aires de stationnement et de (dé)chargement en rapport avec la fréquentation des commerces, voire des trottoirs suffisamment larges pour concilier terrasses et circulation piétonne. Mobilier, revêtements et plantations devront former une cohérence et s'harmoniser avec les aménagements des autres zones de voiries et d'espaces publics aux alentours.

1. L'esplanade piétonne et la place publique piétonne

Sera plantée d'une végétation structurante (arbres d'alignement, haies, etc) et sera équipée d'un mobilier urbain comprenant réverbères, poubelles et bancs. Ces éléments -végétation et mobilier- seront placés en son pourtour pour permettre la tenue de diverses animations en son centre.

La circulation des voitures sera organisée le long des rives de cette place publique de telle manière que ce soit principalement la desserte des immeubles sur son pourtour qui y soit assurée tout en y empêchant le transit, et n'entravant en aucun cas le caractère piétonnier de cet espace.

Les revêtements mis en œuvre assureront une perméabilité du sol, de l'ordre de 20% (plates-bandes, arbres...)

2. La voirie inter-quartier piétonne

Sur tout son parcours, elle sera plantée d'une végétation structurante (arbres d'alignement, haies, etc). En son second tronçon, outre les réverbères, poubelles et bancs, elle pourra être équipée d'un mobilier urbain destiné aux jeux des enfants. Ces divers éléments -végétation et mobilier- seront aménagés tout le long de son parcours en vue de favoriser et sécuriser sa fréquentation (passage, flânerie, repos et jeu).

La circulation des voitures sera permise en son centre (1^o tronçon) ou latéralement (2^o tronçon) pour la desserte exclusive des immeubles qui la bordent, en contre allées, par exemple. Elle ne pourra entraver le cheminement piéton que ponctuellement.

Les revêtements mis en œuvre assureront une perméabilité du sol, de l'ordre de 20% (plates-bandes, arbres...).

Article 11 « Zones particulières de stationnement en espace public »

1. En plein air

A. Affectations

Zones en surimpression au domaine public, l'affectant partiellement aux parkings, à concurrence de 50 à 100 emplacements sur l'assiette de la rue P. Schlosser de même que sur l'assiette de la nouvelle voirie « abc ».

Sur l'assiette de la rue P. Schlosser, ces parkings sont destinés prioritairement à l'activité de sports et de loisirs en plein air mais également à la fréquentation des commerces ou des équipements situés dans le voisinage immédiat. L'aménagement de ces parkings ne doit pas hypothéquer la desserte existante ou future de la rive constructible contigüe.

Sur l'assiette de la nouvelle voirie « abc », ces parkings sont destinés prioritairement à l'activité de la « Zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public » (équipement scolaire) qui lui est contigüe.

B. Caractéristiques urbanistiques

Ces espaces feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité. La conception de ces zones doit préserver, voire améliorer le caractère vert du lieu :

- Par la mise en œuvre de revêtements -pour les emplacements de stationnement- présentant une perméabilité minimale de 50% (coefficient de ruissellement +/- 50 %, moyennant soit dalle-gazon, soit pavés klinkers)
- Par la plantation d'arbres, de haies ou de plates-bandes

2. En souterrain sous la place publique

Un parking public souterrain peut être aménagé sous la place publique pour autant que son emprise permette la plantation d'arbres d'alignement en pourtour de cette place publique.

4. GLOSSAIRE

« **La bâtisse principale** » est la construction établie à l'alignement prescrit ou en retrait par rapport à celui-ci sur le front de bâtisse obligatoire spécifié au plan (en cas de zone de recul), depuis cette ligne (la façade avant), jusqu'à la façade arrière de ladite construction.

« **La bâtisse annexe** » est la construction établie sur une profondeur de 3 mètres au-delà de la façade arrière du bâtiment principal et contigüe au bâtiment principal.

« **L'arrière-bâtisse** » est la construction établie au-delà de la façade arrière du bâtiment principal ou de la zone de bâtisse annexe, implantée librement sur 40% de la parcelle et contigüe ou non au bâtiment principal (en zones mixte et de forte mixité).

« **Le bandeau commercial** » est la surimpression de la zone de forte mixité du présent PPAS (bande bleue le long des rives concernées), qui permet d'affecter spécifiquement et prioritairement les rez-de-chaussée -voire les entresols- des constructions établies dans cette zone en tout ou en partie aux commerces ou à l'horeca.

« **L'entresol** » est l'étage compris entre le rez-de-chaussée et le premier étage, en mezzanine au rez-de-chaussée.