



# PRESCRIPTIONS LITTERALES

## P.P.A.S. n°8.04

---

### 1. REMARQUES PREALABLES

---

Les présentes prescriptions 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.

Les dispositions graphiques du plan, contraires au texte des prescriptions, l'emportent sur ces dernières.

Les prescriptions du présent plan relatives aux affectations, à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, celles relatives aux cours et jardins, ainsi que celles relatives à l'espace public, complètent les règlements et instructions diverses en vigueur et notamment les prescriptions de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier; en cas de contradiction, les présentes prescriptions prévalent.

Les ouvrages et établissements d'utilité publique et assimilables tels que les exploitations des différents services (cabine de transformation et autres), peuvent être admis dans n'importe quelle zone du plan à condition de respecter le caractère esthétique des lieux.

Concernant les aménagements de parcage pour véhicules dans les propriétés, le présent plan considère que sera appliquée la réglementation disposant de cette matière qui sera en vigueur au moment de l'approbation du permis d'urbanisme.

Concernant le patrimoine écologique et en particulier les arbres à haute tige, tout sera mis en oeuvre pour le préserver et renforcer sa qualité.

**Repérage :** le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférant aux parcelles existant à la date d'entrée en vigueur du plan.

En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

## 2. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES PARCELLES

---

### 2.1. AFFECTATIONS

#### 2.1.1. GENERALITES

---

Les affectations, figurées au plan, ne sont pas indiquées sur les parcelles. Leurs affectations sont indiquées sur l'espace public qui les dessert.

Le numéro de police et la délimitation de la parcelle cadastrale telle que figurée au plan indiquent pour chaque parcelle l'espace public à prendre en considération. Ainsi un remembrement parcellaire ne peut modifier la répartition des affectations telle qu'elle apparaît dans la configuration parcellaire existante à la date d'entrée en vigueur du plan.

Au cas où une parcelle comprend un ou plusieurs bâtiments principaux desservis par des espaces publics différemment caractérisés, l'affectation de ce ou de ces bâtiments est déterminée par l'espace public qui leur est adjacent.

Au cas où une double indication d'affectation apparaît sur l'espace public, l'affectation des parcelles est déterminée par l'indication de l'affectation qui leur est adjacente.

Au cas où une parcelle n'est pas contiguë à l'espace public, son affectation est donnée par l'espace public qui la dessert de fait indirectement.

La mixité des activités, permise dans les bâtiments, ne peut en aucun cas constituer une entrave à l'accès aisé à toutes les parties de ceux-ci.

Les accès aux étages doivent être maintenus praticables en permanence.

#### 2.1.2. AFFECTATIONS

---

Les affectations détaillées dans le tableau qui suit sont autorisées par parcelle et par bâtiment principal; les affectations des arrière-bâtiments et des annexes sont celles qui sont autorisées pour le bâtiment principal, nonobstant son pourcentage, à condition que l'ensemble des superficies occupées sur toute les parties construites de la parcelle n'excède pas les maxima exprimés en m<sup>2</sup> absolus et à condition que le bâtiment principal soit entièrement et toujours occupable conformément aux prescriptions du tableau qui suit.

En première colonne figurent les catégories d'affectations qui sont représentées au plan par un code différencié de couleurs et ces catégories sont les suivantes:

**catégorie 1: Espace public qui structure la ville et de caractère mixte.**

**catégorie 2: Espace public qui structure la ville et de caractère résidentiel.**

**catégorie 3: Espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte.**

**catégorie 4: Espace public qui relie les quartiers et de caractère résidentiel.**

**catégorie 5: Espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel.**

**catégorie 6: Espace public du quartier et de caractère résidentiel.**

| catégorie | logement | commerce | bureau      | atelier  | hôtel            | équipement |
|-----------|----------|----------|-------------|----------|------------------|------------|
| 1         | min. 66% | max. 33% | max. 25%*   | max. 15% | max. 50 chambres | admis      |
| 2         | min. 66% | max. 20% | max. 20%*   | max. 15% | max. 50 chambres | admis      |
| 3         | min. 50% | max. 33% | max. 33%**  | max. 33% | max. 50 chambres | admis      |
| 4         | min. 66% | max. 25% | max. 25%*   | max. 15% | non admis        | admis*     |
| 5         | min. 66% | max. 25% | max. 25%**  | max. 15% | non admis        | admis*     |
| 6         | min. 75% | max. 25% | max. 25%*** | max. 15% | non admis        | admis***   |

\* Maximum 500 m<sup>2</sup> par immeuble.

\*\* Maximum 200 m<sup>2</sup> par immeuble.

\*\*\* Maximum 100 m<sup>2</sup> par immeuble.

### Glossaire:

- **logement:** ensemble des espaces servant à l'habitation ou à la résidence pour une ou plusieurs personnes, y compris les maisons de repos, à l'exclusion des établissements hôteliers et des équipements du type flat-hôtel, appart-hôtel, et y compris toute activité de bureau qui n'occupe pas plus de 75 m<sup>2</sup> de l'immeuble et qui est exercée par au moins une personne résidant effectivement dans l'immeuble.

- **commerce:** ensemble des espaces accessibles ou non au public dans lesquels sont fournis des services ou dans lesquels sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux et dépôts accessoires.

- **bureau:** ensemble des espaces dans lesquels sont exercées les activités suivantes:  
 - soit la gestion ou l'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant;  
 - soit une profession libérale;  
 - soit l'activité d'une entreprise de service.

- **atelier:** ensemble des espaces dans lesquels est exercée soit l'activité d'une entreprise artisanale, soit l'activité d'une petite industrie, soit l'activité d'un laboratoire, y compris les bureaux et dépôts accessoires.

- **hôtel:** ensemble des espaces dans lesquels sont accueillies et logées des personnes de manière temporaire, tel que hôtel, auberge, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel, ...

- **équipement:** ensemble des espaces dans lesquels est exercée une activité qui assure à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin, à savoir principalement les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

## **2.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES.**

### **2.2.1. BATIMENTS PRINCIPAUX.**

#### **Front de bâtisse et alignement**

Par front de bâtisse, il faut entendre le plan principal de la façade.

Le front de bâtisse est édifié soit sur l'alignement, soit en recul par rapport à celui-ci. Dans tous les cas, les bâtiments formant entre eux un angle de voie publique d'au moins 90° en plan peuvent être édifiés en recul par rapport à l'alignement à condition:

- que ce recul soit limité à 5 m;
- que toutes les façades visibles depuis l'espace public respectent l'ensemble des présentes prescriptions au sujet des façades des bâtiments principaux;
- que l'espace de recul ainsi créé ne soit ni clôturé, ni affecté au stationnement de véhicules motorisés. Des plantations basses sont admises.

Les saillies sont autorisées dans les limites définies dans le règlement communal sur les bâtisses et les règlements régionaux d'urbanisme.

Les retraits par rapport au plan principal de la façade sont autorisés dans la mesure où leur largeur ne dépasse pas le tiers de la largeur de la façade, dans la mesure où ils sont établis à plus de 3 mètres des angles du bâtiment et dans la mesure où ils ne perturbent pas la perception du plan principal. Le retrait d'une partie de la façade qui inclut une partie du mur mitoyen n'est pas autorisé, sauf dans le cas d'un accord entre voisins.

La profondeur des retraits n'est pas limitée.

Des cours contiguës à l'espace public peuvent être aménagées, indépendamment de l'imposition du front de bâtisse tel que figuré au plan, aux conditions suivantes:

- les bâtiments principaux doivent être construits suivant le front de bâtisse obligatoire tel que dessiné au plan sur une longueur d'au-moins la moitié de celui-ci; ils sont édifiés à partir des deux limites mitoyennes. La largeur à rue de la cour ne peut être supérieure à 10m.
- les façades contiguës à la cour et visibles depuis l'espace public respectent les présentes prescriptions relatives aux façades des bâtiments principaux.
- la hauteur et le taux d'emprise des constructions sont déterminés par les prescriptions relatives aux zones de cours et jardins avec constructions d'annexes limitée et zones d'arrière-bâtiment dans lesquelles sont édifiés les bâtiments donnant sur une cour. Néanmoins, si les façades arrières de ces bâtiments donnant sur une cour sont édifiées à une distance d'au moins 15 m de toute limite mitoyenne, ils peuvent atteindre la hauteur maximale admise pour les bâtiments principaux.
- la clôture sur l'alignement doit être transparente au minimum à partir d'une hauteur de 1,5 m mesurée par rapport au niveau du trottoir.
- En ce qui concerne les affectations, seuls les bâtiments contigus à l'espace public sont considérés comme bâtiments principaux.

Aux angles de voies mentionnés au plan par un cercle, la liberté de composition est laissée, à l'exception des angles rentrants, à partir d'une distance de 4 m prise depuis le point de rencontre des deux fronts de bâtisse.

## **Limite extrême des constructions**

---

La limite extrême indiquée sur le plan englobe toutes les saillies à l'exception des terrasses des deux premiers niveaux et des dispositifs de sécurité éventuels.

L'escalier reliant la terrasse au jardin est autorisé moyennant une distance minimale de 1,90 m entre celui-ci et la limite mitoyenne; en cas d'accord entre voisins, cette distance peut être réduite moyennant le respect des servitudes de vue directe.

## **Hauteur des façades**

---

La hauteur maximale admise de la façade, indiquée sur le plan, est définie par la cote supérieure de la corniche ou de l'acrotère. Cette cote est mesurée depuis le plan horizontal passant par le milieu de la façade et le niveau du trottoir.

## **Raccords de gabarits**

---

Là où un changement de gabarit est mentionné au plan, la partie du bâtiment qui émerge et qui est visible latéralement doit être traitée comme une terminaison, tant par le traitement de la façade que par la forme du toit.

## **Composition des façades**

---

### ***- Pour tous les bâtiments principaux:***

Toutes les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter des matériaux de parement et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs.

Cette cohérence peut s'exprimer soit par l'analogie, soit par la complémentarité.

Les éléments architecturaux qui unissent visuellement de manière significative plusieurs bâtiments doivent être maintenus.

Les faces latérales des bâtiments et les souches des cheminées doivent être revêtues par des matériaux de parement.

Les façades visibles depuis la voie publique doivent être pourvues d'un soubassement d'une hauteur minimum de 30 cm.

Si les façades sont terminées par des corniches, celles-ci doivent avoir une saillie d'au moins 20 cm.

Par bâtiment, tous les châssis, visibles depuis la voie publique, doivent être réalisés dans le même matériau et doivent présenter la même tonalité, à l'exception éventuelle de la porte d'entrée principale, et pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une réalisation commune à toute la façade conçue dans un but esthétique précis.

Lorsqu'un bâtiment doit être construit entre deux bâtiments existants dont les façades sont composées suivant un rythme visuel dominant identique, sa façade devra être composée suivant le même rythme.

### ***- Pour les bâtiments principaux situés avenue de Laeken, de Jette et Carton de Wiart:***

Une attention particulière doit être accordée à la composition de registres horizontaux distincts en rapport avec l'environnement du bâtiment.

**- Pour les bâtiments principaux situés avenue P. De Merten, Van Beesen, Giele et O. Warland:**

Chaque façade visible depuis la voie publique et édifiée sur l'alignement aura obligatoirement au moins un des éléments ou une combinaison des éléments suivants: balcon, loggia, oriel, bow-window, fenêtre en saillie....

Ces éléments sont réalisés dans les limites fixées par les règlements communaux et régionaux sur les bâtisses et d'urbanisme en vigueur mais sans qu'ils n'excèdent la moitié de la largeur de la façade.

Les bâtiments dont au moins une façade donne sur une cour contiguë à l'espace public ne sont pas soumis à cette obligation.

**- Pour les bâtiments principaux situés rue Herreweghe:**

Des éléments architecturaux et/ou végétaux structurent le jardin ou la cour avant de sorte que la façade soit mise en valeur et de sorte que cet avant-plan forme un ensemble cohérent avec les espaces voisins.

**Types de toitures**

Les toitures admises pour les bâtiments principaux sont les suivantes :

**a) Toiture à versants dont le faîte est parallèle à la voirie**

L'angle de pente est compris entre 35° et 45° sur l'horizontale. La hauteur du faîte ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée à partir de la cote supérieure de la corniche.

**b) Toiture à versants dont le faîte est perpendiculaire à la voirie et dont la façade est une façade-pignon**

Le pignon doit être inscrit dans l'aire du plan délimitée par un demi cercle complet dont le diamètre ne peut excéder une longueur de 10 m. La base considérée du pignon est la ligne horizontale passant par le point le plus bas de la toiture. Cette base peut être rehaussée de 50 cm si le pignon masque les rives du toit. L'angle de pente des versants est compris entre 35° et 50°.

**c) Toiture à la Mansart**

Le brisis ne peut avoir une pente de plus de 70° sur l'horizontale et une hauteur de plus de 2 m pour les bâtiments dont la hauteur de façade n'excède pas 12 m.

Pour les bâtiments plus hauts, cette hauteur maximum est portée à 3 m. Le pied du brisis ne peut se trouver en surplomb du mur de la façade. Par ailleurs, le terrasson doit avoir une pente inférieure à 45°.

La hauteur du faîte ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée à partir de la cote supérieure de la corniche.

**d) Toiture arrondie**

Le sommet de la toiture ne peut dépasser une hauteur de 5 m mesurée à partir de la cote supérieure de la corniche.

**e) Toiture plate.**

La toiture plate, avec ou sans étage en recul, est autorisée.

L'étage en recul doit être établi:

- pour les immeubles entre murs mitoyen:

- en recul de 4 m au moins sur le nu de la façade avant et de 3 m au moins sur le nu de la façade arrière;

- pour les immeubles d'about:

- en recul de 4 m au moins sur le nu de la façade avant, de 3 m au moins sur le nu de la façade arrière et de 4 m au moins sur le nu de la façade latérale.

L'étage en recul doit dissimuler toutes les superstructures comme les cabanons d'ascenseur, bouches d'aération, cheminées,....

### **f) Combinaisons de toitures.**

Des combinaisons de toitures définies sous a), b) et d) sont autorisées.

Pour les toitures définies sous a), b), c) et d) aucune partie plate n'est autorisée, sauf s'il s'agit de la couverture de la partie arrière du bâtiment principal, sur une profondeur maximum de 4 m à compter depuis la limite arrière de celui-ci vers la façade avant.

Lorsqu'une nouvelle construction doit être édifée entre deux bâtiments de toiture identique ou être édifée en fin de rangée, celle-ci doit être couverte par un toit dont le faite est de même orientation que celui ou ceux des voisins ou par un toit plat lorsque la ou les constructions voisines ont un toit plat.

Lorsqu'une nouvelle construction doit être édifée dans un ensemble architectural préexistant, sa forme générale de toiture sera obligatoirement identique à celle qui donne le caractère de cet ensemble.

### **Eclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture**

L'éclairage de ces locaux ne peut s'effectuer que :

- 1°) soit par une ou plusieurs baies vitrées de même inclinaison que les versants et dont la surface totale par versant ne peut dépasser 1/5 de la surface du versant considéré;
- 2°) soit par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser le tiers de la largeur totale de la toiture s'il y a une lucarne et la moitié de la largeur s'il y a plus d'une lucarne. Le sommet de la lucarne ne peut dépasser en hauteur le faite du toit principal;
- 3°) soit, pour les façades arrières, par une terrasse découpée dans le versant.

### **Parkings - garages**

Les portes d'accès au garage doivent se situer du côté le plus proche de la porte d'accès au garage du bâtiment voisin contigu afin de permettre le stationnement d'un véhicule en face des deux portes d'entrée ainsi rapprochées.

### **Locaux de façade**

Ceux-ci, à l'exception des caves et des combles, doivent être des locaux habitables.

Ils ne peuvent servir de locaux de stockage ou de dépôt de matériel.

Aucune façade aveugle n'est admise.

### **Enseignes et supports publicitaires**

Doivent être conformes aux réglementations en vigueur.

- Par enseigne, il faut entendre l'inscription apposée à un endroit afin de caractériser et de faire connaître au public l'activité qui y est exercée.

- Par publicité, il faut entendre l'indication d'un produit en faveur d'une personne ou d'une société qui n'exerce pas son activité l'endroit où elle est apposée.  
A l'exclusion de l'affichage qui émane de l'Autorité Publique, il est expressément défendu de faire figurer des publicités.

Les enseignes ainsi que toute autre inscription, peinture et décoration à caractère commercial sont autorisées sur les façades.

Les enseignes appliquées sur la façade ne peuvent dépasser le ou les niveaux de vitrine.

### **2.2.2. ZONE D'ARRIERE-BATIMENTS**

---

La construction d'arrière-bâtiments est autorisée sur toute la surface de cette zone. La hauteur du faite de toiture ne peut dépasser une hauteur de 10 m. La toiture est obligatoirement à versants, aucune partie plate n'étant admise; ceux-ci ont une pente minimum de 25° et sont orientés vers les voisins principaux les plus proches.

### **2.2.3. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE**

---

Le plan indique, en pourcentage, le taux maximal de l'emprise des annexes dans la zone. Ce taux est à respecter par parcelle.

Les annexes peuvent ne pas être contiguës au bâtiment principal.

La hauteur maximale des annexes est de 4,2 m.

Il s'agit de la hauteur totale de la construction, toit compris, comptée depuis le niveau du sol où est érigée l'annexe.

La toiture est obligatoirement à versants. Ceux-ci ont une pente minimum de 35° et sont orientés vers les voisins principaux les plus proches sauf si l'annexe projetée s'adosse à une annexe existante en reprenant son faîtage.

Au cas où la hauteur totale de l'annexe, toit compris, n'excède pas une hauteur de 3,2 m, toutes les formes de toiture sont admises.

Une hauteur maximale de 7 m est autorisée pour des annexes qui sont édifiées à moins de 5 m de profondeur à compter depuis la limite extrême des constructions du bâtiment principal et à plus de 5 m des limites mitoyennes. La forme du toit est libre pour autant qu'il ne dépasse pas la hauteur des 7 m.

La surface non construite doit être plantée sur au moins 50% de celle-ci.

Les arbres et arbustes visibles depuis l'espace public sont d'espèce autochtone.

### **2.2.4. ZONE DE COURS ET JARDINS.**

---

Aucune construction n'y est admise. Seules les constructions non visibles depuis l'espace public, de moins de 6 m<sup>2</sup> de superficie et de moins de 2,50 m de hauteur sont autorisées.

Elles doivent être plantées sur au moins 50% de leur surface. Ce taux est à respecter par parcelle. Seuls les arbres et arbustes d'espèce autochtone sont admis dans les jardins avants et latéraux.

La construction en sous-sol n'est pas admise sous la partie réservée aux plantations.

### **2.2.5. ZONE D'EXTENSION CONDITIONNELLE**

---

Le plan indique les zones où les bâtiments principaux peuvent excéder les limites extrêmes des constructions. Cette extension n'est autorisée qu'à la condition qu'au moins les parcelles telles que figurées au plan forment une seule parcelle par suite d'une opération de remembrement.

### **2.2.6. CLOTURES**

---

#### **2.2.6.1. CLOTURES DE SEPARATION:**

---

##### ***a) Clôtures mitoyennes des parcelles:***

- dans les zones de cours et jardins;
- dans les zones de cours et jardins avec construction d'annexes limitée;
- dans les zones d'arrière-bâtiments:

Les clôtures mitoyennes des parcelles ont une hauteur maximale de 2 m, à l'exception de celles situées dans les jardins avants et latéraux visibles depuis l'espace public qui respectent, quant à elles, les prescriptions définies au point 2.2.6.1.b.2.

Toutefois, de commun accord entre voisins ayant une clôture mitoyenne, la hauteur peut être modifiée vers le bas ou la clôture peut être supprimée en tout ou en partie.

##### ***b) Clôtures sur l'alignement séparant la voie publique:***

1. Lorsqu'il s'agit de clôtures à édifier sur la limite parcellaire délimitant un jardin arrière ou une cour arrière et constituant alignement, celles-ci doivent être constituées soit par une haie vive, soit par un mur, constitué du même matériau que les façades avant et latérales du bâtiment principal.

Leur hauteur est limitée à 2,4 m.

Le mur doit être pourvu d'un soubassement sur une hauteur minimale de 30 cm.

2. Lorsqu'il s'agit de clôtures à édifier sur la limite parcellaire délimitant un jardin avant ou latéral, celles-ci doivent être constituées soit par une haie vive, soit par un mur constitué du même matériau que les façades avant et latérales du bâtiment principal, soit par une grille de barreaux métalliques.

Leur hauteur est limitée à 1,2 m pour les clôtures végétales et les grilles et à 0,5 m pour les murs.

Au cas où des clôtures doivent être édifiées dans un jardin contigu à des jardins existants et clôturés, celles-ci sont réalisées dans le même matériau que celui de ces voisins.

## **3. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'ESPACE PUBLIC.**

---

### **3.1. AFFECTATION.**

---

L'espace public est affecté aux déplacements, aux activités de séjour et de récréation ainsi qu'à leurs compléments usuels. L'indication de l'affectation des parcelles par l'intermédiaire de la voie publique n'entraîne donc aucune obligation pour la voie publique elle-même; elle suggère le caractère de l'aménagement de la voie.

## **3.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES.**

### **3.2.1. VOIRIE.**

- Des avancées de trottoir s'alignant sur la limite extérieure des zones de stationnement parallèles au trottoir sont aménagées aux différents carrefours et au droit des arrêts des bus. Cette mesure n'est pas d'application si des aménagements plus favorables aux piétons sont réalisés, tels par exemple des plateaux surélevés ou des trottoirs traversants.

## **4. DISPOSITIONS TRANSITOIRES.**

### **4.1. BATIMENTS PRINCIPAUX ET ARRIERE-BATIMENTS.**

Les bâtiments et leurs occupations existantes autorisés légalement, mais qui ne sont pas conformes aux prescriptions du P.P.A.S. peuvent être maintenus tant que les interventions des propriétaires se limitent à des travaux d'entretien ou de rénovation.

Les permis d'urbanisme concernant l'accroissement du volume construit peuvent être délivrés à condition que la demande soit conforme à l'ensemble des prescriptions du P.P.A.S..

La délivrance des permis d'urbanisme relatifs à la démolition et/ou à la reconstruction est subordonnée à l'exigence de conformité à l'ensemble des prescriptions du P.P.A.S..

Au cas où un bâtiment principal est projeté entre deux bâtiments mitoyens existants dont les hauteurs de façade sont identiques, sa hauteur de façade peut, contrairement aux prescriptions graphiques, être identique à celle de ses voisins contigus.

Les travaux de transformation, et en particulier ceux qui modifient la façade du seul rez-de-chaussée, respectent le caractère du bâtiment.

### **4.2. ANNEXES.**

Seuls les travaux d'accroissement du volume construit et de reconstruction des annexes doivent respecter l'ensemble des prescriptions du P.P.A.S..

Les reconstructions d'annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> peuvent être autorisées sans obligation de mise en conformité du bâtiment principal et de l'éventuel arrière-bâtiment à l'ensemble des prescriptions relatives aux affectations du P.P.A.S..

## **5. DISPOSITIONS PARTICULIERES.**

### **5.1. PROTECTION DU PATRIMOINE**

Les biens marqués d'un astérisque sont les biens patrimoniaux à protéger.

Le gros-oeuvre de leurs façades ainsi que leurs toitures, du moins leurs parties visibles depuis l'espace public, sont à maintenir dans leur état d'origine.

Les travaux affectant et modifiant le second-oeuvre, et en particulier la menuiserie extérieure, visible depuis l'espace public ne sont autorisés que moyennant le respect et la mise en valeur du caractère de l'immeuble.

Cette menuiserie extérieure doit conserver la finesse de son aspect.

## **5.2. DIVERS**

---

Le bâtiment principal qui sera édifié chaussée de Jette 453 peut avoir le même profil de toiture que celui du bâtiment situé chaussée de Jette 449-451.

Les prescriptions urbanistiques qui accompagnent le permis de lotir L 80 délivré le 08.05.1992 et qui dérogent aux présentes prescriptions, restent d'application.

## **TABLE DES MATIERES DES PRESCRIPTIONS LITTERALES**

---

|  |      |
|--|------|
| <b>1. REMARQUES PREALABLES</b>   | p. 1 |
| <b>2. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES PARCELLES</b>              | p. 2 |
| 2.1. AFFECTATIONS  | p. 2 |
| 2.1.1. GENERALITES   | p. 2 |
| 2.1.2. AFFECTATIONS  | p. 2 |
| 2.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES  | p. 4 |
| 2.2.1. BATIMENTS PRINCIPAUX  | p. 4 |
| 2.2.2. ZONE D'ARRIERE-BATIMENTS  | p. 8 |
| 2.2.3. ZONE DE COURS ET JARDINS<br>AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE | p. 8 |
| 2.2.4. ZONE DE COURS ET JARDINS  | p. 8 |
| 2.2.5. ZONE D'EXTENSION CONDITIONNELLE                                 | p. 9 |
| 2.2.6. CLOTURES  | p. 9 |
| <b>3. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'ESPACE PUBLIC</b>            | p. 9 |
| 3.1. AFFECTATION   | p. 9 |
| 3.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES  | p.10 |
| 3.2.1. VOIRIE  | p.10 |
| <b>4. DISPOSITIONS TRANSITOIRES</b>                                    | p.10 |
| 4.1. BATIMENTS PRINCIPAUX ET ARRIERE-BATIMENTS                         | p.10 |
| 4.2. ANNEXES   | p.10 |
| <b>5. DISPOSITIONS PARTICULIERES</b>                                   | p.10 |
| 5.1. PROTECTION DU PATRIMOINE  | p.10 |
| 5.2. DIVERS  | p.11 |



## RAPPORT D'INCIDENCES

### P.P.A.S. N° 8.04

#### 1° LA DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS ET DE L'AIRE GÉOGRAPHIQUE SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AFFECTÉS PAR L'AMÉNAGEMENT PROJETÉ

Conformément à l'article 31 de l'ordonnance du 30.07.1992 modifiée par l'ordonnance du 23.11.1993, le rapport d'incidences énumère les éléments et l'aire géographique susceptibles d'être influencés par le projet: aucuns projets visés à l'annexe A de l'ordonnance ne sont, en effet, envisagés dans le périmètre du plan.

Nous pouvons dès lors établir le tableau suivant pour les influences significatives:

| <b>ACTIVITÉS</b>           |  |   |
|----------------------------|--|---|
| <b>Eléments influencés</b> | <b>Aires d'influence dans le périmètre du P.P.A.S.</b> | <b>Aires d'influence en dehors du périmètre du P.P.A.S.</b> |
| <i>logement</i>            | amélioration de l'habitabilité des intérieurs d'îlot.  |   |
| <i>emploi</i>              | pas d'influence significative                          |   |
| <i>équipements</i>         | pas d'influence significative                          |   |
| <i>déplacements</i>        | amélioration des parcours et traversées piétonnes      |   |

| <b>CADRE PHYSIQUE</b>        |  |   |
|------------------------------|--|---|
| <b>Eléments influencés</b>   | <b>Aires d'influence dans le périmètre du P.P.A.S.</b>               | <b>Aires d'influence en dehors du périmètre du P.P.A.S.</b> |
| <i>espace public</i>         | cohérence et agrément paysager.                                      |   |
| <i>intérieur d'îlot</i>      | abaissement des volumes des arrière-bâtiments et annexes trop élevés |   |
| <i>patrimoine</i>            | pas d'influence significative  |   |
| <i>environnement naturel</i> | pas d'influence significative  |   |

## 2° L'EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES DE L'AMENAGEMENT PROJETE AU REGARD DE LA SITUATION EXISTANTE

| <b>ACTIVITÉS</b>           |  |   |
|----------------------------|--|---|
| <b>Eléments influencés</b> | <b>Aires d'influence dans le périmètre du P.P.A.S.</b>   | <b>Aires d'influence en dehors du périmètre du P.P.A.S.</b> |
| <i>logement</i>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- renforcement de la vocation mixte du quartier;</li> <li>- compatibilité entre l'habitat et le travail artisanal;</li> <br/> <li>- le maintien des activités artisanales peut provoquer des nuisances par rapport aux habitations;</li> <li>- les mesures correctrices seront présentées au point 3°;</li> </ul> |   |
| <i>emploi</i>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien et développement des activités artisanales de la chaussée de Jette</li> </ul>  |   |
| <i>déplacements</i>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>amélioration de la sécurité et de l'agrément des déplacements piétons par l'accroissement du contrôle social par les habitants riverains</li> </ul>   |   |

| <b>CADRE PHYSIQUE</b>   |   |  |
|-------------------------|---|--|
| <i>espace public</i>    | la cohérence paysagère en rapport avec le rôle et l'importance des voies créées repères et clarifie la lecture des lieux          |  |
| <i>intérieur d'îlot</i> | pas de vues ni d'accès directs vers les arrières des logements, ce qui garantit une habitabilité conforme à notre modèle culturel |  |

### **3° LA DESCRIPTION DES MESURES VISANT A EVITER, SUPPRIMER OU REDUIRE LES INCIDENCES NEGATIVES DE L'AMENAGEMENT PROJETE**

---

Rappel des incidences négatives significatives:

#### ***Problèmes:***

-----  
Le maintien des activités artisanales peut provoquer des nuisances par rapport aux habitations.

#### ***Mesures:***

-----  
Le P.P.A.S. permet le maintien et le développement de la vocation mixte du quartier et plus particulièrement de la chaussée de Jette.

En ce qui concerne les nuisances éventuelles dues aux installations spécifiques d'exploitation, les mesures de protection de l'habitat se prennent via les permis d'environnement.

En ce qui concerne le charroi, les prescriptions permettent la réalisation de cours d'entreprises contigu's à l'espace public de sorte que les manoeuvres et les stationnements des poids lourds s'organisent dans l'espace privé sans gêner la vie publique.

Enfin, en ce qui concerne les vues et les dégagements en intérieur d'îlot, les prescriptions mettent en place les conditions de compatibilité entre la vie des entreprises et les habitations par l'imposition de gabarits d'annexes et d'arrière-bâtiments respectueux de la vie des habitants dans les parties arrières de leurs logements.

### **4° L'EXAMEN COMPARATIF DES SOLUTIONS DE REMPLACEMENT ENVISAGEABLES AINSI QUE L'EVALUATION DE LEURS INCIDENCES**

---

Dans la mesure où le P.P.A.S. ne permet pas la réalisation de projets qui transformeraient de manière significative la situation existante, l'examen comparatif des solutions de remplacement raisonnablement envisageables ainsi que l'évaluation de leurs incidences est présentée sous la forme d'une appréciation résumée de deux hypothèses opposées au sujet du développement des activités de la chaussée de Jette, que nous avons rejetées.

L'hypothèse d'un développement urbain centré de manière dominante sur le logement pose de sérieux problèmes.

Si un P.P.A.S. est avant tout un règlement particulier d'urbanisme et, à ce titre, ne donne pas les moyens de transformer immédiatement une situation, le rejet progressif des entreprises que cette hypothèse impliquerait créerait chez elles un sentiment légitime de méfiance et corollairement un lent désinvestissement du quartier qui nuirait aux intérêts tant privés que publics.

L'imbrication historique de ces entreprises dans le tissu économique et social jettois a établi des relations d'interdépendance: il y aurait dès lors des motifs de crainte pour d'autres entreprises urbaines qui évoluent dans ce système d'interdépendances telles les entreprises sous-traitantes proches, les services de restauration du quartier, ...

A terme, l'abandon des arrière-bâtiments occupés actuellement par ces entreprises poserait d'inextricables questions de revente et de reconversion.

La réalisation d'habitations et de jardins privés voire même publics en intérieur d'îlot dévaloriserait la chaussée de Jette qui risquerait fort d'apparaître comme une sorte de face arrière de services au bénéfice de ces nouvelles implantations d'habitations.

Par opposition, l'hypothèse d'un développement urbain centré de manière dominante sur les entreprises soulève elle aussi d'épineuses questions.

En effet, une concentration d'entreprises plus importante le long de la chaussée de Jette mettrait les rues et avenues voisines sous la pression d'un charroi lourd excessif par rapport à l'ambiance de vie citadine qu'elles offrent aujourd'hui.

L'ambiance monofonctionnelle qui serait dès lors rencontrée dans la chaussée de Jette elle-même entraînerait quasi inévitablement des problèmes de sécurité publique - absence de contrôle social en temps de soirée, de week-end, de vacances - et de sécurité privée - vol et dégradation dans les entreprises.

Enfin, les conditions de vie d'habitants marginalisés deviendraient difficiles; des conflits d'intérêts surviendraient et conduiraient vraisemblablement au départ contraint d'habitants et à toutes les conséquences malheureuses et néfastes de cette situation.

## **5° UN RESUME NON TECHNIQUE DES ELEMENTS PRECEDENTS**

---

Les incidences prévisibles sur l'environnement qui sont à considérer, concernent principalement la gestion de la mixité entre les habitations et les entreprises artisanales.

Les objectifs de la commune qui ont motivé la réalisation du P.P.A.S. sont clairement le maintien et le renforcement de cette mixité urbaine locale tant au bénéfice des habitants que des entreprises.

Les aménagements des espaces publics en cours et à venir convergent dans ce sens; l'accessibilité aux entreprises ne pouvant se faire au détriment d'activités de séjour public extérieur et de déplacements piétons sûrs et confortables.

L'ensemble des prescriptions graphiques et littérales concernant tant les affectations que le cadre physique doivent permettre le déploiement de l'équilibre inhérent à cette micro mixité urbaine.

Nous pensons, en effet, que la ville se construit sur fond résidentiel; ceci permettant d'assurer une ambiance de base suffisante pour développer le contrôle social et créer chez les habitants un lien affectif vis à vis de leur quartier.

Sur cette trame de fond viennent alors prendre place différentes activités qui caractérisent les lieux et leurs rythmes de vie.

Ainsi, les prescriptions imposent des minima pour les surfaces d'habitation et des maxima pour les espaces de travail.