

COMMUNE DE KOEKELBERG - GEMEENTE KOEKELBERG

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL DU QUARTIER LEOPOLD II

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN LEOPOLD II WIJK

PARTIE : 1 NORD-OUEST

- DEEL : 1 NOORD-WEST

Dressé par le Service des Travaux - M. LOUIS Architecte-Urbaniste

Opgemaakt door de Dienst van de werken - M. LOUIS Architect-Stedebouwkundige

Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du :

Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van :

24-04-1997

Par le Conseil
Door de Raad



Le Secrétaire Communal
De Gemeentesecretaris
L. VAN DE PLAS



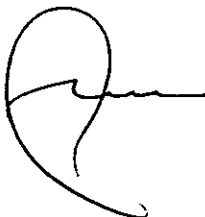
Le Bourgmestre
De Burgemeester
J. PIVIN

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du :

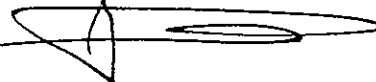
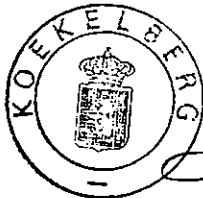
Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van :

18-11-1997

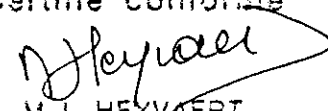
Par le Conseil
Door de Raad



Le Secrétaire Communal
De Gemeentesecretaris
L. VAN DE PLAS



Le Bourgmestre
De Burgemeester
J. PIVIN

Voor eensluidend afschrift
Certifié conforme

M.J. HEYVAERT
Conseiller adjoint - Adjunct Adviseur

Gezien om te worden gevoegd bij
het besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering
van 26.03.98

Vu pour être annexé à
du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale
du 26.03.98

du - ex
13/12/97
dfl.

TABLE DES MATIERES

- 0° Préambule

- 1° Analyse de la situation existante de droit
 - 1.1 Relations du P.P.A.S. avec les autres plans en vigueur
 - 1.1.1 Relations du P.P.A.S. avec le plan de secteur
 - 1.1.2 Relation du Plan Particulier d'Affectation du Sol et du Plan Régional de Développement
 - 1.1.3 Relations du présent P.P.A.S. avec les P.P.A.S. environnants
 - 1.2 Remarques particulières

- 2° Analyse de la situation existante de fait :
 - 2.1 Contraintes, déficiences et potentialités
 - 2.1.1 Affectations et gabarits
 - 2.1.2 Conclusions
 - 2.1.3 Circulation routière
 - 2.1.4 Transports en commun
 - 2.2 Estimation des surfaces planchers existantes par affectation
 - 2.3 Tableau récapitulatif des calculs de rapport P/S

- 3° Objectifs poursuivis par le projet
 - 3.1 Objectifs
 - 3.2 Estimation des surfaces planchers par affectation projetée
 - 3.3 Tableau récapitulatif des calculs de rapport P/S projetés.

- 4° Prescriptions urbanistiques
 - 4.1 Dispositions générales
 - 4.1.1 Généralités
 - 4.1.2 Raccordement à l'égout
 - 4.1.3 Rapport P/S
 - 4.1.4 Garages
 - 4.1.5 Nuisances
 - 4.1.6 Publicité / Enseignes
 - 4.1.7 Accessibilité
 - 4.1.8 Plantations
 - 4.1.9 Mobilier urbain
 - 4.1.10 Démolition
 - 4.1.11 Travaux de transformation
 - 4.1.12 Mesures particulières de publicité et commission de concertation
 - 4.2 Règles relatives à l'implantation et au volume de constructions
 - 4.2.1 Implantation des constructions
 - 4.2.2 Volumes et caractéristiques des constructions
 - a) classification des bâtiments
 - b) alignement
 - c) limite arrière des constructions
 - d) dispositions pour les rez-de-chaussée

- e) gabarits
- f) saillies en façade à rue
- g) type de toiture

4.2.3 Matériaux de construction

- a) matériaux de toiture
- b) matériaux de parement

4.3 Prescriptions relatives aux affectations

- 4.3.1 Zone d'habitation
- 4.3.2 Zone mixte d'habitation et de commerce
- 4.3.3 Zone mixte d'habitation et d'ateliers, artisanat
- 4.3.4 Zone d'entreprises à caractère urbain
- 4.3.5 Zone d'équipements collectifs
- 4.3.6 Zone d'annexes
- 4.3.7 Zone de cours et jardins
- 4.3.8 Zone d'espaces verts
- 4.3.9 Zone de trafic piéton et automobile
- 4.3.10 Zone de chemin de fer et de métro

4.4 Prescriptions particulières relatives au périmètre de réaménagement urbain des stations de métro Simonis et de leurs abords

4.5 Bâtiments et ensembles remarquables

5° Rapport d'incidence

- 5.1 Description des éléments et de l'aire géographique susceptibles d'être affectés par l'aménagement projeté
- 5.2 Evaluation des incidences prévisibles de l'aménagement projeté au regard de la situation existante
- 5.3 Description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives de l'aménagement projeté
- 5.4 Examen comparatif des solutions de remplacement raisonnablement envisageables et évaluation de leur incidence
- 5.5 Résumé non technique des éléments précédents.

0° PREAMBULE

Le P.P.A.S. du quartier Léopold II sur la Commune de Koekelberg est constitué de trois parties autonomes : partie 1 (nord ouest), partie 2 (centre) et partie 3 (sud est).

Les notes et rapports ci-après concernent la partie 1, nord ouest. Outre ceux-ci, le présent PPAS, se compose de documents graphiques suivants :

- 1.01 Plan de localisation
- 1.02 Plan de situation existante de droit
- 1.03 Plan de situation existante de fait
- 1.04 Schéma des affectations

1° ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

1.1 Relations du P.P.A.S. avec les autres plans en vigueur

1.1.1 Relations du P.P.A.S. avec le plan de secteur

a) AFFECTATIONS

Prévus par le plan de secteur

- Zone d'habitations : limitée au coin de l'avenue de Jette n°8 et rue De Neck n°25
- Zone mixte d'habitations et d'entreprise sur l'ensemble de la zone, excepté l'angle de l'avenue de Jette n°8 et de la rue De Neck n° 25, qui est situé en zone d'habitations

Prévus par le P.P.A.S.

- La zone mixte comprenant les habitations, les commerces, les équipements collectifs, l'artisanat et les bureaux, est maintenue comme prescrit par le plan de secteur de la zone occupée par la firme avec la volonté dans le P.P.A.S. de favoriser l'habitation (excepté Godiva).
- La zone d'habitation est maintenue

Remarque : dans le cas du bâtiment sis 17 rue De Neck, la zone artisanal est de 450 m², elle reste en dessous de 500 m² permis exceptionnellement.

b) ROUTES

Prévues par le plan de secteur

Le boulevard Léopold II, les avenues de Jette et de la Liberté sont considérées comme routes de grande circulation. Les autres voiries sont destinées à la circulation locale.

Prévues par le P.P.A.S.

- Les règlements prévus au plan de secteur sont respectés. L'aménagement des voiries vise à maintenir une homogénéité visuelle.

c) CHEMIN DE FER

- Les zones affectées aux chemins de fer sont respectées au PPAS.

- Ces zones sont affectées aux installations de chemins de fer et aux entreprises connexes

- Ces zones peuvent recevoir d'autres affectations, soit sur les domaines non exploités, soit par couverture des installations après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.

d) LE TRANSPORT PUBLIC URBAIN

Tous les réseaux prévus par le plan de secteur tant souterrains (métro) qu'en surface, ainsi que les arrêts, sont maintenus au P.P.A.S..

e) LES ZONES ET SITES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE ET/OU ESTHETIQUE

Le plan de secteur classe le boulevard Léopold II, l'avenue de Jette, l'avenue de la Liberté et la place Simonis, et leurs abords, dans cette zone; celle-ci est maintenue au P.P.A.S.

f) SITES SOUMIS A LA REGLEMENTATION DE L’AFFICHAGE ET DE LA PUBLICITE

La législation en matière de publicité, relative aux voiries touristiques (AR du 05.12.57), est d’application sur les voiries suivantes : av. de la Liberté, avenue de Jette, place Simonis.

1.1.2 Relation du Plan Particulier d’Affectation du Sol et du Plan Régional de Développement

a) L’îlot 1A se trouve dans la zone mixte d’habitation et d’entreprise comprise dans le périmètre de protection du logement. Aucune dérogation par rapport au PRD.

b) L’îlot 1B se trouve dans une zone mixte d’habitation et d’entreprise comprise dans le périmètre de protection du logement. Aucune dérogation par rapport au PRD.

c) L’îlot 1C se trouve en zone mixte d’habitation et d’entreprise comprise dans le périmètre de redéploiement du logement et de l’entreprise. Aucune dérogation par rapport au PRD.

d) Les îlots 1D et 1D’ se trouvent dans le périmètre du chemin de fer. Pas de dérogation par rapport en PRD.

Le P.P.A.S. prévoit sur cette zone un périmètre de réaménagement urbain des stations de métro Simonis et de leurs abords.

e) En ce qui concerne les prescriptions du PRD relatives :

aux périmètres d’intérêt culturel, historique ou esthétique ou d’embellissement, et aux espaces structurants. Aucune dérogation par rapport au PRD.

1.1.3 Relations du présent P.P.A.S. avec les P.P.A.S. environnants

a) P.P.A.S. Quartier Serkeyn - N1 à Jette

Le nouveau plan ne modifie pas les relations existantes entre les deux quartiers.

b) P.P.A.S. Avenue de la Liberté à Koekelberg

Le nouveau plan ne modifie pas les relations existantes entre les deux quartiers.

c) P.P.A.S. Boulevard Léopold II à Molenbeek

Les affectations, gabarits et traitement des toitures et façades prévues sur le boulevard Léopold IIs s’harmonisent avec celles prévues sur la Commune de Molenbeek.

d) P.P.A.S. Quartier de la Maison Communale

Les prescriptions du présent P.P.A.S s'accordent avec celles du P.P.A.S. du quartier de la Maison Communale.

1.2 Remarques particulières

- Les alignements des rues déterminés par les arrêtés royaux du 05/09/1854 au 12/08/1924 sont maintenus au P.P.A.S. (à l'exception du retrait situé rue de l'Armistice, côté chemin de fer, occupé par un parking public).
- La zone à protéger et à rénover (arrêté royal du 07/09/1984 relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations), couvrant tout le P.P.A.S. est maintenue.
- Aucun bâtiment déclaré insalubre dans le périmètre du P.P.A.S.
- Les voiries régionales (boulevard Léopold II, place Simonis, avenues de la Liberté et de Jette) sont maintenues au P.P.A.S.
- Du point de vue du patrimoine architectural, aucun bâtiment n'est classé et aucune procédure de classement d'édifices n'est entamée à ce jour.
- A titre indicatif, le P.P.A.S. se trouve dans le périmètre de la Zone Canal. Celle-ci s'étend entre le chemin de fer et le Canal.

On notera l'absence de :

- zonage d'un plan communal de développement
- permis de lotir non périmés
- affectation de terrains à l'industrie
- opérations de rénovation d'ilot
- protection en réserves naturelles ou forestières
- arrêtés d'expropriation pour cause d'utilité publique
- permis ou certificats pour immeuble de plus de 1.000 m²
- servitudes diverses d'utilité publique

2° ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

2.1 Contraintes, déficiences et potentialités

2.1.1 Affectations et gabarits

Les affectations existantes révèlent une prédominance du logement avec destinations accessoires de commerce et artisanat au rez-de-chaussée des bâtiments et de leurs annexes.

Les gabarits moyens sont de rez +2 ou rez +3 et toiture en pente; pour les annexes, de 1 niveau de +/- 3,5 m de hauteur.

Exceptions :

- a) La chocolaterie Godiva qui occupe une grande partie de l'îlot 1B : gabarit de rez +3 et toiture plate
- b) Les deux sorties du métro de la station Simonis, situées de part et d'autre du boulevard Léopold II : gabarit avec rez et toitures en dents de scie (+/- 4,00 m de hauteur)
- c) L'immeuble situé 19 place Simonis, qui s'étend au milieu de l'îlot et qui comprend des annexes dont la hauteur varie de 1 à 4 niveaux
- d) Les immeubles situés place Simonis n° 10,18 et 24 et avenue de Jette n° 2 et 6, d'une hauteur de R+4 et R+7 et toitures plates.
- e) Le bâtiment sis rue de Neck n° 13 à 21 (garage Mercedes) composé d'un rez + toiture plate à front de rue
- f) L'existence de trois terrains non bâtis situés aux n° 11 et 20 place Simonis et rue de l'Armistice entre le n°1 et le bâtiment d'angle au n° 316 de la chaussée de Jette (terrain occupé actuellement par un parking)

2.1.2 Conclusions

- La chocolaterie Godiva, vu son importance socio-économique, doit être maintenue à son emplacement actuel. Il est nécessaire néanmoins de limiter la zone occupée au sol et les gabarits, afin de contenir son expansion dans l'îlot.

- Les deux bâtiments de la station de métro Simonis rompent la continuité visuelle de la perspective générale du bd Léopold II. La création d'un périmètre de réaménagement urbain des stations du métro Simonis et de leurs abords vise à revaloriser l'image du bd Léopold II à cet endroit.

- Le maintien des bâtiments annexes de l'immeuble situé 19 place Simonis à l'intérieur de l'îlot n'est pas préjudiciable au bon aménagement de celui-ci à condition de maintenir les gabarits existants.

- Une harmonisation des gabarits s'avère nécessaire afin d'obtenir une continuité visuelle dans l'ensemble du quartier ; sont concernés les bâtiments dépassant 5 niveaux, les immeubles de un niveau abritant de l'artisanat ainsi que leurs annexes.

- Les terrains non bâtis provoquent des ruptures dans les fronts bâtis : ils doivent être reconstruits en s'intégrant dans l'ensemble du tissu urbain environnant, tant du point de vue de leurs affectations que du gabarit.

2.1.3 Circulation routière

La circulation automobile est concentrée sur l'axe bd Léopold II, avenue de la Liberté, avenue de Jette; les autres rues étant dévolues à la circulation des riverains. La rue de l'Armistice et la chaussée de Jette apparaissent néanmoins comme des voies de liaison inter-quartiers.

2.1.4 Transports en commun :

- Métro. La ligne 1A est située entre le chemin de fer et la rue de l'Armistice. La ligne 2 passe sous le boulevard Léopold II. Les deux lignes se croisent et s'arrêtent à la station Simonis.

- La ligne n° 19 longe le Parc Elisabeth (avenue de la Liberté, place Simonis et avenue de Jette) avec un arrêt avenue de la Liberté, côté parc face au n°5.

- Les bus. Bus N, AL 13,14, 20, 87 et 35 s'arrêtent devant les entrées de la station de métro Simonis. Ces lignes desservent le quartier et la région.

Les emplacements de ces infrastructures sont maintenus dans le P.P.A.S.

2.2 Estimation des surfaces planchers existantes par affectation

Situation existante de fait :

Habitation	37.294 m ²	soit	50,08%
Equipement collectif	3.686 m ²	soit	4,95%
Commerce	5.724 m ²	soit	7,69%
Bureaux	-		
Ateliers, P.M.E., artisanat	2.756 m ²	soit	3,70%
Moyenne entreprise	25.000 m ²	soit	33,57%

Rapport P/S brut 2,13

2.3 Tableau récapitulatif des calculs de rapport P/S

Situation existante de fait :

	1A	1B	1C	1D	1D'	1E	TOTAL
Habitation	7.910 m ²	21.534 m ²	7.850 m ²	-	-	-	37.294 m ²
Equ. collectif	1.800 m ²	-	-	759 m ²	1.127 m ²	-	3.686 m ²
Commerces	1.235 m ²	3.705 m ²	784 m ²	-	-	-	5.724 m ²
Bureaux	-	-	--	-	-	-	-
Ateliers	760 m ²	1.610 m ²	386 m ²	-	-	-	2.756 m ²
Entreprises	-	25.000 m ²	-	-	-	-	25.000 m ²
Jardins publics	-	-	-	-	-	-	-
Total plancher brut	11.705 m ²	51.849 m ²	9.020 m ²	759 m ²	1.127 m ²	-	74.460 m ²
Surface sol brut	6.430 m ²	18.690 m ²	*4.905 m ²	2.170 m ²	*1.907 m ²	804 m ²	34.906 m ²
P/S brut	1,82	2,77	1,84	0,35	0,59	0	2,13

* La surface brute est calculée hors surface chemin de fer

3° **OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET**

3.1 Objectifs

- Accentuation du caractère résidentiel du quartier, et limitation des activités commerciales et artisanales au rez-de-chaussée ou dans des zones spécifiques.
- Harmonisation des affectations, gabarits, et perspectives urbaines
- Mise en valeur du bd Léopold II, de son tracé et de son bâti, restructuration et embellissement des abords des stations Simonis.
- Protection des éléments significatifs du patrimoine architectural
- Préservation de la typologie architecturale prédominante, du point de vue des gabarits (rez + 3 + toiture soit 12,50 m sous corniche), des toitures et des matériaux.
- Respect des gabarits existants à l'exception de :
 - a) îlot 1A : R+4 + toiture en pente (soit 15,50 m sous corniche) à front de la place Simonis et de l'avenue de la Liberté
 - b) îlot 1B : R+4+ toiture en pente (soit 15,50 m sous corniche) à front de la chée de Jette rue de l'Armistice et place Simonis. R+5+toiture plate (soit 18,50 m) à l'angle de la place Simonis et à front de l'avenue de Jette.
Le gabarit prévu pour GODIVA correspond à R+4+ toiture plate (soit 15,50m.)
 - c) îlot 1C : R+4+ toiture en pente,(soit 15,50 m sous corniche) prévus pour l'immeuble à l'angle du bd Léopold II et de la rue Fourez.
 - d) îlots 1D et 1 D' : les stations Simonis et le bâtiment de la Poste maintiennent leurs gabarits à une hauteur comprise entre 3,50 et 4,00 m.
 - e) îlot 1E : maintien du square Vandesade à son emplacement actuel.

La hiérarchie des voies de circulation est maintenue : circulation régionale sur le boulevard Léopold II, la place Simonis, l'avenue de la Liberté et l'avenue de Jette, circulation locale et inter-quartiers sur les autres voiries.

3.2 Estimation des surfaces planchers par affectation projetée

Habitation	41.977 m ²	soit	53,30%
Equipement collectif	2.710 m ²	soit	3,44%
Commerce	9.708 m ²	soit	12,33%
Ateliers, artisanat	1.452 m ²	soit	1,84%
Moyenne entreprise	22.912 m ²	soit	29,09%

Rapport P/S brut 2,26

3.3 Tableau récapitulatif des calculs de rapport P/S projetés

	1A	1B	1C	1D	1D'	1E	TOTAL
Habitat	11.582 m ²	21.902 m ²	8.493 m ²	-	-	-	41.977 m ²
Equ. collectif	824 m ²	-	-	759 m ²	1.127 m ²	-	2.710 m ²
Commerce	3.574 m ²	4.734 m ²	1.400 m ²	-	-	-	9.708 m ²
Ateliers	-	1.452 m ²	-	-	-	-	1.452 m ²
Entreprises	-	22.912 m ²	-	-	-	-	22.912 m ²
Espaces verts	-	-	-	-	-	-	-
Total plancher	15.980 m ²	51.000 m ²	9.893 m ²	759 m ²	1.127 m ²	-	78.759 m ²
Sol brut	6.430 m ²	18.690 m ²	4.905 m ²	2.170 m ²	1.907 m ²	804 m ²	34.906 m ²
P/S brut	2,49	2,73	2,02	0,35	0,59	0	2,26

* La surface brute est calculée hors surface chemin de fer.

4° PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

4.1 Dispositions générales

4.1.1 Généralités

- Les prescriptions urbanistiques complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement par le plan du schéma des affectations. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur les plans, parce que peu susceptibles d'être représentées graphiquement.

- En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, les dispositions graphiques l'emportent sur les textes.

- Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements ni aux instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après et contenue dans les prescriptions du présent plan.

- Les plans renseignent les numéros de police afférents aux immeubles ainsi que le parcellaire cadastral existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué aux plans font seuls foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

4.1.2 Raccordements à l'égout

Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public. Si pour une cause particulière et sauf prescription contraire, elle ne peut l'être, elle doit être équipée d'un séparateur de matières grasses, d'une fosse septique et d'un ou plusieurs puits perdus.

4.1.3 Rapport plancher/sol net (P/S)

Pour le calcul du P/S net, les règles suivantes sont d'application

Indice P

Désignation des planchers dont il convient d'intégrer les superficies dans P.

L'indice est celui qui se réfère à la totalité des planchers qui sont enclos dans tous les volumes pouvant être fermés et qui concernent des locaux qui ne sont pas sous le niveau du sol.

Les superficies de planchers sont à coter au nu extérieur des murs des façades (superficie brute des planchers).

Pour les niveaux partiellement enterrés, la superficie plancher est calculée proportionnellement à concurrence de 50% de la superficie plancher.

Pour les planchers sous combles, il y a lieu de ne compter que la partie bénéficiant d'une hauteur libre de 2,20 m.

Indice S

Cet indice est constitué par la superficie nette du terrain.

4.1.4 Garages

Les garages construits sous la surface des jardins ne peuvent s'étendre à plus de 20 m. au-delà des façades arrières de la bâtisse principale à rue, tout en restant à plus de 2,50 m, de la limite arrière du terrain. Les garages peuvent être construits sous toute la largeur du jardin entre les deux mitoyens latéraux.

Par leur présence en sous-sol, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction. Ils doivent être recouverts d'une couche de terre arable de minimum 50 cm d'épaisseur permettant la plantation d'arbustes et de pelouses.

Il est interdit d'aménager du parking, de construire des boxes de garages isolés ou groupés à l'intérieur des îlots.

4.1.5 Nuisances

Les établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes, situés dans une zone où ils ne sont pas autorisés par le présent plan, peuvent poursuivre leurs activités jusqu'à l'expiration du délai fixé dans l'autorisation reçue. Toutefois, ils doivent être conformes aux indications du Règlement Général pour la Protection du Travail et à l'Ordonnance du 30 juillet 92 relative aux permis d'environnement; modifiée par l'Ordonnance du 23 novembre 93..

La prolongation de ce délai peut être accordée afin de permettre aux exploitants de transférer leurs installations dans un délai qui ne peut excéder 10 ans, à dater de l'entrée en vigueur du présent plan.

4.1.6 Publicité/ Enseignes

D'une manière générale et dans le périmètre du présent plan particulier d'affectation du sol, il est interdit, sauf indications particulières, d'établir et de maintenir des affiches et de recourir à tout autre procédé de réclame ou de publicité visuelle, comme par exemple: toute forme de publicité lumineuse, palissades publicitaires, panneaux publicitaires sur les façades ou murs pignons visibles de la voie publique.

Ne tombe pas sous cette interdiction, la pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, de tentes ou de stores installés sur les bâtiments à usage commercial ou artisanal, et qui se rapportent exclusivement à une activité exercée dans ces bâtiments, et moyennant l'autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

a) Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades, doivent :

- être placés sur la partie inférieure des façades, comprise entre le niveau du sol et celui du seuil des baies du premier étage, sans que cette hauteur ne soit supérieure à 3,50 m par rapport au niveau du trottoir au milieu du développement de la parcelle
- être placés à une distance minimum de 0,15 m des axes mitoyens
- avoir leur saillie par rapport à la façade ne dépassant pas 0,25 m

- avoir leur surface limitée à 0,50 m² dans les zones de logement et à 2 m² dans les autres zones.

b) Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés perpendiculairement au plan des façades, doivent répondre aux conditions suivantes :

- ils ne sont autorisés que dans les zones mixtes d'habitat et de commerce et les zones d'atelier, artisanat et les zones d'entreprises à caractère urbain, prévues au plan.

- ils ne peuvent se trouver à moins de 2,50 m au-dessus du niveau du trottoir, ni dépasser le seuil des baies du premier étage

- ils doivent être placés à une distance minimum de 0,60 m des axes mitoyens et à minimum 2 m. les uns des autres

- leur saillie maximum est de 1,00 m par rapport à la façade (attache comprise)

- leur surface est limitée à 0,50 m de large et 0,75 m de haut

c) Tout procédé lumineux clignotant est interdit

d) Dans le cas des immeubles situés face au parc Elisabeth, place Simonis, et le long du boulevard Léopold II, les enseignes seront prévues à lettres ajourées.

Des colonnes Morris pourront être implantées à l'intérieur du périmètre de réaménagement urbain des stations de métro.

4.1.7 Accessibilité

Afin d'assurer une bonne accessibilité aux voitures d'handicapés, aux landaus, etc..., les bâtiments à destination publique, de type privés ou public, seront accessibles, sans marches d'escalier ou accessibles par des moyens mécaniques appropriés. Les règlements en vigueur sont d'application en cette matière.

4.1.8 Plantations

Les plantations existantes doivent être conservées conformément à la réglementation en vigueur.

La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, chemin de fer, espaces publics et propriétés voisines.

En cas de chantier et pendant toute sa durée, les arbres doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt des matériaux sous les couronnes.

Les travaux de terrassements mécaniques devront se faire en dehors du périmètre des couronnes.

Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex. passage de canalisations), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé.

Tout abattage d'arbres à hautes tiges (c'est-à-dire tout arbre dont le tronc mesure, à 1 m de hauteur, 20 cm de circonférence au moins et qui atteint au minimum 3,50 m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme conformément au chapitre VII de l'arrêté de la Région de Bruxelles Capitale du 6 juillet 1992 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme.

En cas d'infraction, le collège des Bourgmestre et Echevins peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une « essence indigène à haute tige ».

4.1.9 Mobilier urbain.

Le mobilier urbain à prévoir dans les espaces publics se réfèrera aux spécifications établies dans le « Manuel des espaces publics » établi par la Région de Bruxelles-Capitale.

4.1.10 Démolition

Toute démolition doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme conformément au chapitre IV de l'arrêté du 6 juillet 1992 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ou suivant la réglementation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

Toutefois, le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction, conforme aux prescriptions du plan, ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté du Bourgmestre ayant trait à la sécurité publique.

4.1.11 Travaux de transformation.

Les bâtiments existants, dont la destination ne correspond pas aux affectations prescrites par le présent plan particulier et/ou dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'implantation et au volume des constructions prescrites par ce plan, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et préservation.

Ces travaux ne peuvent entraîner l'accroissement du volume bâti.

La réunion de deux habitations situées dans deux bâtiments mitoyens n'est autorisée qu'à la condition que l'objet de la réunion des immeubles soit la réalisation de logements.

4.1.12 Mesures particulières de publicité et commission de concertation.

Les prescriptions du plan particulier précisent dans quels cas les demandes de permis d'urbanisme, de lotir et de certificat d'urbanisme sont soumises à l'avis de la commission de concertation et/ou à des mesures particulières de publicité, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Règles relatives à l'implantation et au volume des constructions

4.2.1 Implantation des constructions

Complémentaire au respect des prescriptions qui suivent, les demandeurs de permis doivent préciser les modalités d'aménagement des abords et des espaces libres en garantissant l'habitabilité des lieux et la bonne intégration du projet.

Un plan paysager peut, au besoin, être exigé.

4.2.2 Volumes et caractéristiques des constructions

a) Classification des bâtiments

Afin de préserver le patrimoine architectural et de sauvegarder l'esthétique des îlots ainsi que du boulevard Léopold II, les immeubles existants de qualité (immeubles marqués d'une, deux ou trois étoiles sur les schémas des affectations) sont à préserver et à entretenir, en ce qui concerne les façades et les toitures, sauf indications contraires.

Les intérieurs de qualité architecturale de ces bâtiments sont concernés par la préservation. Toute modification à ceux-ci sera signalée au Collège des Bourgmestre et Echevins qui se réserve le droit d'en apprécier la valeur et d'autoriser l'exécution des travaux.

La liste des bâtiments et ensembles remarquables peut être complétée par des biens qui seraient inscrits à l'inventaire prévu par l'ordonnance du 4/3/93.

- Classe 1 (3 étoiles)

Il s'agit de bâtiments de qualité particulièrement remarquable dont la sauvegarde est imposée. Sont interdits toute surhausse de gabarit et tout changement dans les façades.

Seuls les travaux de restauration sont permis

- Classe 2 (2 étoiles)

Il s'agit de bâtiments présentant une qualité architecturale moyenne ou faisant partie d'un ensemble digne d'intérêt.

Ces bâtiments sont à conserver tout en permettant des adaptations mineures. Les transformations ne peuvent comprendre une surhausse de gabarit.

Les transformations sont autorisées pour autant qu'elles respectent les prescriptions des profondeurs prévues par le plan des affectations et le caractère architectural du bâtiment.

- Classe 3 (1 étoile)

Il s'agit de bâtiments présentant une qualité architecturale moyenne ou faisant partie d'un ensemble digne d'intérêt. Ces bâtiments sont à conserver tout en permettant des adaptations mineures. Ces adaptations peuvent comprendre :

- la surhausse du gabarit en vue d'obtenir une plus grande harmonisation entre les bâtiments faisant partie d'un ensemble

- l'adaptation des façades tout en respectant les rythmes de pleins et de vides et l'harmonie des matériaux.

Les demandes de permis d'urbanisme de classes 2 et 3 visant la transformation des façades seront soumises à l'avis de la Commission de concertation compétente.

b) Alignement

Toutes les constructions, même au rez-de-chaussée, doivent être édifiées à l'alignement.

c) Limite arrière des constructions

La profondeur maximum des constructions est indiquée par une cote au plan des affectations. Les distances aux alignements exprimées en mètres sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

Cette limite englobe toutes les saillies à l'exception de dispositifs de sécurité éventuels, limités à une saillie de 0,90 m dans le respect des dispositions du Code Civil.

Les constructions en annexe qui dépassent la profondeur autorisée mais qui jouxtent des bâtiments principaux, peuvent être maintenues en cas de rénovation du bâtiment principal, sans modification du volume.

La profondeur maximum est limitée par une ligne parallèle aux façades principales.

En tenant compte de l'irrégularité du parcellaire, la profondeur maximum est réduite dans les angles des îlots, certains terrains y situés pouvant être entièrement bâtis tout en veillant à ne pas porter préjudice au bon éclairage des locaux des bâtiments concernés, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'une zone d'annexe est précisée au plan, la profondeur autorisée y est indiquée. Cette profondeur est à compter à partir de la limite arrière des constructions et, sauf indication particulière, uniquement sur un seul niveau sous corniche (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin).

d) Dispositions pour les rez-de-chaussée

Les dispositions suivantes sont d'application pour les rez-de-chaussée, quelle que soit l'affectation de la zone :

- aucune façade aveugle n'est tolérée
- aucun local d'archives, stockage, dépôt de matériel n'est placé à front de la façade avant.

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs. L'accès à ceux-ci depuis la rue doit être distinct et aisé. Les vitrines, leurs encadrements et les parements des rez-de-chaussées et mezzanines éventuelles doivent tenir compte du rythme des travées ou des baies et des matériaux de l'ensemble de la façade du bâtiment afin d'en préserver la cohérence architecturale et l'homogénéité esthétique.

Les entrées de garage dans les façades à rue sont interdites dans les bâtiments remarquables répertoriés dans le périmètre du P.P.A.S..

e) Gabarits

Les hauteurs maximums sous corniche et faîte sont indiquées sur le plan du schéma des affectations au moyen d'une table de conversion de gabarits.

Le niveau du trottoir à l'alignement et dans l'axe de la façade est pris comme niveau de référence pour déterminer cette hauteur. Cette dernière est mesurée de ce point du terrain jusqu'au bord inférieur de la corniche.

Le nombre des niveaux repris dans la table de conversion de gabarits est indicatif. Elle est calculée sur la base de 3,50 m pour la hauteur de plancher à plancher du rez-de-chaussée et 3,00 m pour les étages.

S'il y a contradiction entre le nombre de niveaux et la hauteur maximum existante, c'est la hauteur maximum sous corniche et faîte qui l'emporte.

Les constructions nouvelles à réaliser sur des terrains à rue en pente et résultant du regroupement de deux ou de plusieurs parcelles doivent présenter des hauteurs de corniches différentes selon la pente, par tronçons correspondants à la longueur moyenne des corniches.

Les parties de façades qui présentent une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70° et 90°, interviennent dans le calcul de la hauteur de celles-ci.

Les demandes de permis d'urbanisme indiqueront de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches, joindre les cheminées, etc...

f) Saillies en façade à rue

Les avant-corps et terrasses en façade à rue sont autorisés aux conditions suivantes :

- a) largeur maximum : 2/3 de largeur de façade
- b) saillie maximum : 70 cm
- c) distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 60 cm
- d) hauteur libre minimum par rapport au niveau du trottoir : 2,80 m

g) Type de toitures

La forme des toitures est renseignée au plan (à versants, plates ou à la Mansard)

A l'exception des souches de cheminées, les installations techniques doivent être intégrées dans les gabarits des toitures décrits ci-après.

1) Toiture plate

Toute toiture dont la pente n'excède pas 5 cm par mètre est considérée comme plate. Les souches des conduits de fumées et de ventilation, les murs d'acrotère et les garde-corps peuvent dépasser d'un mètre au maximum le niveau de la toiture plate.

2) Toiture à versants

L'angle d'inclinaison du versant est compris entre 35° et 55°, par rapport au plan horizontal.

Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée en partie centrale.

La hauteur du faîte est limitée à 4,50 m maximum au-dessus du bord inférieur de la corniche. Les bâtiments destinés à ne recevoir aucune bâtisse contiguë doivent être couverts d'une toiture à trois versants. Les parties de pignon latéral restant apparentes par suite d'une différence de hauteur entre deux constructions contiguës seront traitées avec les mêmes matériaux que les façades principales.

Les lucarnes et les terrasses comprises dans la toiture sont autorisées à condition de se trouver à 1 m. minimum de l'axe mitoyen et de ne pas rompre par une largeur excessive l'harmonie du rythme découlant du parcellaire existant.

3) Toiture à la Mansard

Le premier versant des toitures dites « à la Mansard » ne peut avoir une inclinaison supérieure à 70° sur l'horizontale et sa hauteur ne peut excéder 3,50 m. Le second versant ne peut avoir une inclinaison supérieure à 45° sur l'horizontale et dépasser la hauteur de faîte indiquée sur le plan.

4) Locaux techniques

Toutes les installations techniques (machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air, ...) doivent être intégrées dans le dernier niveau permis, qu'il soit en recul ou dans la toiture.

4.2.3 Matériaux de construction

Les façades ainsi que les toitures des immeubles situés aux abords des bâtiments repris dans la liste des bâtiments et ensembles remarquables seront prévus de manière à ne pas nuire aux caractéristiques architecturales de ces derniers.

a) Matériaux de toiture

1) Toiture à versants

Les toitures sont en matériaux naturels ou artificiels, de teinte proche de la tonalité prédominante des toitures des bâtiments voisins.

2) Toitures plates

A l'intérieur des îlots, les bâtiments de commerce, artisanat, industrie légère ou autres dont la toiture prescrite est une toiture plate, sont recouverts de gravier.

Les toitures contiguës présentent une homogénéité de teinte et de matériau.

b) Matériaux de parement

Les façades doivent présenter une unité de composition et de matériaux. Toutes les façades sont en matériaux de parement.

Toute construction de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble de la rue est interdite.

Les matériaux autorisés sont : la brique de parement ainsi que les enduits de ton clair, les pierres naturelles ou reconstituées blanches, la pierre bleue naturelle, les bétons clairs, le marbre, les vitrages clairs transparents et non réfléchissants, les châssis en bois ou en matériau laqué de couleur neutre.

La reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture respecte la trame urbaine existante.

Le collège des Bourgmestre et Echevins se réserve le droit d'apprécier les matériaux proposés.

4.3.2 Zone mixte d'habitation et de commerce

a) Destination principale

La destination principale est le logement.

Par logement, il faut entendre : un ensemble de locaux servant d'habitation pour une ou plusieurs personnes, y compris les équipements de séjour et les maisons de repos et à l'exclusion des établissements hôteliers.

Dans cette zone les commerces sont autorisés au rez-de-chaussée.

Pour garantir la réalisation et l'utilisation effective des logements, il faut prévoir :

1. un accès privatif aux logements
2. dans le cadre d'un même permis d'urbanisme, la réalisation des logements préalable ou simultanée aux autres destinations.

Destinations accessoires

Les fonctions secondaires suivantes restant accessoires à la fonction de résidence sont autorisées pour autant que les activités n'engendrent pas de troubles de voisinage.

1) bureaux, professions libérales

avec un maximum de 20% de la superficie de plancher par immeuble et pour autant que celle-ci ne dépasse pas 200 m²

2) Services d'intérêt collectif à usage public ou privé

(équipement scolaire, culturel sportif ou social) avec un maximum de 20% de m² de la superficie de plancher par immeuble.

4.3.3 Zone mixte d'habitation et d'ateliers, artisanat

a) Destinations principales

La destination principale est le logement.

Par logement, il faut entendre : un ensemble de locaux servant d'habitation pour une ou plusieurs personnes, y compris les équipements de séjour et les maisons de repos et à l'exclusion des établissements hôteliers.

Par ateliers et artisanat il faut entendre : ateliers principalement destinés à la création et la transformation de biens meubles de manière manuelle. Celles-ci peuvent s'accompagner d'une vente directe au public.

4.3 Prescriptions relatives aux affectations

4.3.1 Zone d'habitation

a) Destination principale

La destination principale est le logement représentant au moins 80% de surface totale de plancher par immeuble.

Par logement, il faut entendre : un ensemble de locaux servant d'habitation pour une ou plusieurs personnes, y compris les équipements de séjour et les maisons de repos, à l'exclusion des établissements hôteliers.

Pour garantir la réalisation et l'utilisation effective des logements, il faut prévoir :

- 1) un accès privatif aux logements
- 2) dans le cadre d'un même permis d'urbanisme, la réalisation des logements sera préalable ou simultanée aux autres destinations.

b) Destinations accessoires

Les fonctions secondaires suivantes restant accessoires à la fonction de résidence sont autorisées pour autant que ces activités n'engendrent pas de troubles de voisinage.

a) Bureaux, professions libérales

avec un maximum de 20% de la superficie de plancher de l'immeuble et pour autant que celle-ci ne dépasse pas 200 m².

b) Commerces

Pour autant que la superficie ne dépasse pas 200 m² par immeuble.
Ces superficies seront prévues au rez-de-chaussée.

c) Services d'intérêt collectif à usage public ou privé

(équipement scolaire, culturel, sportif ou social) avec un maximum de 20% de la surface plancher de l'immeuble.

Dans ces zones les petites et moyennes entreprises sont autorisées avec un maximum de 50% de superficie plancher par immeuble y compris les zones d'extensions artisanales prévues au rez. Elles sont autorisables pour autant que :

- la nature des activités est compatible avec les zones résidentielles proches; l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la commission de concertation compétente
- les activités sont traitées en bâtiments fermés
- les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations doivent s'adapter au cadre urbain et être compatibles avec le voisinage
- les bâtiments ayant un caractère sommaire (baraque) sont interdits en dehors de la période de construction des bâtiments

b) Destinations accessoires

Les fonctions secondaires suivantes y sont autorisées pour autant qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale :

1) l'activité d'entreposage, connexe aux entreprises, jusqu'à concurrence de 40% de la superficie plancher occupée par l'artisanat. L'augmentation de cette superficie ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte aux fonctions principales.

2) les bureaux accessoires à la fonction principale avec un maximum de 200 m²

4.3.4 Zone d'entreprises à caractère urbain

a) Destination principale

Ces zones sont affectées aux entreprises moyennes. Celles-ci sont principalement destinées à la création et la transformation mécanique des produits. Elles peuvent s'accompagner d'une vente directe au public.

Restrictions générales :

- la nature des activités doit être compatible avec les zones résidentielles proches, l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la commission de concertation compétente
- les activités sont traitées en bâtiments fermés
- les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations doivent s'adapter au cadre urbain et être compatibles avec le voisinage.

- les bâtiments ayant un caractère sommaire (baraque) sont formellement interdits en dehors de la période de construction des bâtiments

b) Destinations accessoires

1) l'activité d'entrepôt connexe aux entreprises; jusqu'à concurrence de 40 % de la superficie plancher maximum autorisée. L'augmentation de cette superficie peut être autorisée si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte aux fonctions principales. Toutefois, cette superficie de planchers est limitée à 1500 m².

2) les bureaux accessoires à la fonction principale avec un maximum de 20% de la superficie plancher autorisée. Toutefois, cette superficie de planchers est limitée à 1500 m².

4.3.5 Zone d'équipements collectifs

a) Destination principale

Zone affectée aux services d'intérêts général ou public (équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé)

b) Destination accessoire

Logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la protection ou la surveillance des bâtiments et installations.

4.3.6 Zone d'annexes

Ces zones peuvent être utilisées de manière à étendre une ou plusieurs affectations du bâtiment principal dont elles dépendent. Il convient dans cette zone de respecter les destinations principales et accessoires prévues dans le bâtiment principal.

4.3.7 Zone de cours et jardins

a) Destination

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

Dans ces zones, les dallages et terrasses ne peuvent excéder 30% de la superficie au-delà d'une profondeur de 4 m à compter de la limite arrière du rez-de-chaussée, à l'exception des zones d'équipement collectif.

Elles sont libres de toute construction, à l'exception des garages enterrés qui sont autorisés sous conditions des prescriptions de l'article 4.1.4.

b) Aménagement

une zone de cours et jardins contiguë à n'importe quelle autre zone et ayant une largeur moyenne d'au moins 10 m., doit obligatoirement être plantée dans le cas de construction, reconstruction ou transformation, d'au moins un arbre à haute tige par are de jardin ou de cour.

Ces arbres sont dispersés sur toute la surface de la zone non construite, et en restant distants de 10 m. au moins des façades arrières des immeubles.

Les toitures des constructions souterraines autorisées sous une partie de la surface des zones de cours et jardins sont traitées en zones vertes plantées.

Pour ce faire, les constructions souterraines sont recouvertes de 50 cm minimum de terre arable, couche drainante non comprise.

c) Clôtures

Les clôtures autorisées dans les zones de logement sont le treillis tendu sur piquet, la haie vive d'une hauteur de 2,00 m. ou des murs de 3,00 m peints en blanc, hauteur prise par rapport au niveau naturel du sol.

La hauteur de la clôture peut être modifiée de commun accord entre voisins.

Dans les zones mixtes d'habitation et d'ateliers, artisanat ainsi que dans les zones d'entreprises à caractère urbain, les clôtures autorisées sont des murs peints en blanc de 3,00 m minimum, hauteur prise par rapport au niveau naturel du sol.

d) Accès aux garages

Les pentes d'accès aux garages ne peuvent avoir une inclinaison de plus de 4% sur les cinq premiers mètres, à partir de l'alignement.

Il ne sera admis qu'un accès carrossable de 4 m. maximum de large par immeuble, sauf si la distance entre deux accès est supérieure à 50 m. de développé de façade.

4.3.8 Zone d'espaces verts

a) Destination

Les zones sont réservées à l'aménagement de jardins publics destinés aux piétons.

b) Aménagement

Les emplacements de parking sont exclus de la zone.

Les dallages n'excéderont pas 20% de la superficie totale du jardin, les plantations y sont majoritaires.

4.3.9 Zone de trafic piéton et automobile

Tous les actes et travaux, hormis ceux exonérés du permis d'urbanisme, relatifs à la réalisation des aménagements en zone de voiries sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'A.R. du 3.7.92 ou par toute autre réglementation modifiant ou remplaçant celui-ci et à l'avis de la Commission de concertation. Ils doivent être dûment motivés par l'autorité qui délivre le permis. Ils ne peuvent compromettre la viabilité des fonctions localisées dans les zones limitrophes.

Zones de voiries ordinaires : ces zones sont affectées aux circulations de toutes natures, ainsi qu'à leurs compléments naturels et usuels.

De façon générale, l'aménagement des zones de voiries doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

Dans le cas de réfection de trottoirs existants ou de construction de nouveaux trottoirs, ceux-ci présenteront aux passages organisés par une signalisation au sol, un devers extérieur tel que la différence de hauteur entre le niveau supérieur de la bordure du trottoir n'excède pas 5 cm par rapport au niveau moyen du filet d'eau le longeant.

La réalisation de pistes ou de bandes cyclables peut y être autorisée.

4.3.10 Zone de chemin de fer et métro

Ces zones sont affectées aux installations de chemin de fer et métro ainsi qu'à leurs compléments usuels et à la régénération de la végétation existante.

La construction de baraquements, cabanes, abris, ou de toutes constructions à caractère temporaire est proscrite.

Toutefois, l'aménagement de ces zones est subordonné :

- au bon aménagement des lieux
- au maintien et à la régénération de la végétation existante
- au maintien et au renforcement d'un écran sonore et visuel
- au respect des normes de sécurité élémentaire en matière de circulation à grande vitesse, tant pour les usagers que pour les non usagers.
- toute modification proposée pour cette zone est soumise à l'avis de la Commission compétente et doit respecter et être compatible avec les activités des zones limitrophes.

- au respect des activités des zones limitrophes pour lesquelles la nature de la modification doit être compatible.

4.4 Prescriptions particulières relatives au périmètre de réaménagement urbain des stations de métro Simonis et de leurs abords

Le périmètre englobe les îlots 1D et 1D'. Il est délimité par les rues Herkoliers et de l'Armistice, la chaussée de Jette ainsi que l'arrière de l'îlot 1C.

Toute intervention dans le périmètre devra se fonder sur un aménagement d'ensemble. Il sera conçu de manière à intégrer harmonieusement l'esplanade des stations de métro à la perspective du boulevard Léopold II. L'équilibre et la symétrie de la composition, tant du point de vue architectural que spatial, seront affirmés par rapport à l'axe du boulevard.

Une vision dégagée sera maintenue depuis le boulevard Léopold II jusqu'à la Basilique (tout mobilier urbain ou toute plantation de hautes tiges sera implantée de part et d'autre du boulevard).

La perspective sera renforcée par un aménagement de surface (éclairage, plantations, mobilier urbain) reprenant les alignements existants sur les deux rives.

De même, tout aménagement de la rue de l'Armistice se fondera sur la reconstitution d'un front unitaire du côté du chemin de fer au moyen de plantations ou de constructions, de manière à redonner une cohérence à la rue et à limiter l'impact de la tranchée.

Mobilier urbain : la volonté sera d'éviter la dispersion des objets urbains et la multiplication des supports. Les éléments de mobilier urbain non strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble ne seront pas admis. Des édicules de qualité pour la vente de fleurs ou de journaux pourront être implantés à proximité des stations.

Sols et revêtements : des matériaux de même nature seront prévus afin de renforcer la cohérence de l'ensemble. L'emploi de la pierre bleue ou du béton de granit reconstitué pour les trottoirs est préconisé.

Eclairage : la mise en valeur du boulevard fera l'objet d'une attention particulière dans son traitement nocturne, de manière à respecter la composition aussi bien dans le cas d'une vision proche que dans celui d'une vision lointaine. Les points lumineux participeront à la constitution d'une composition nocturne bruxelloise globale. Le mobilier lumière sera homogène dans le périmètre.

Tous travaux dans ledit périmètre devront être soumis à enquête publique.

4.5 Bâtiments et ensembles remarquables

Rue de Neck

N° 11 et 27

Ensemble de maisons néo-classiques à deux travées, fin XIXème siècle, présentant une palette d'éléments décoratifs.

An n° 27; composition du rez-de-chaussée par des baies encadrées de pierre bleue apparente sur façade enduite.

Classe 3.

N° 29, 31 et 33

Immeuble éclectique fin XIXème siècle. Rythme vertical souligné par pilastres engagés sur console et surmontés de pinacles. Jeu de briques polychromes en bandeaux et sur linteaux. Linteaux métalliques sur consoles de pierre bleue.

Classe 3

N°23, 25, 37, 39, 41, 43, 45, 47 et 49

Ensemble de maisons néo-classiques à deux travées - fin XIXème siècle.

Continuité des façades et des gabarits de 2 niveaux, à l'exception des n°45 et 47 (3 niveaux).

Variation d'éléments décoratifs permettant de singulariser chaque façade.

Faïences en façade (n° 37, 39 et 43) et lucarnes à fronton triangulaire (n° 37, 39 et 43)

Classe 3

N° 51 à 55

Ensemble de maisons néo-classiques à deux travées, fin XIXème siècle. Façades rigoureusement identiques. Lucarnes-pignons carrées et axées dans le prolongement de la façade.

Classe 3

N° 63

Maison de rapport éclectique, à 3 travées, 1900. Façade polychrome en briques vernissées blanches et vertes. Cartouches et bandeaux en briques vert turquoise, et médaillons en céramique peinte. Soubassement en pierre bleue.

Classe 2.

Chaussée de Jette

N° 324

Maison éclectique à 3 travées, fin XIXème siècle. Façade polychrome (briques rouges et blanches) et faïences peintes. Garde-corps des balcons en fer forgé, aux étages.
Classe 2.

Rue Fourez

N° 3 et 5

Deux maisons art-déco s'intégrant dans un ensemble homogène de maisons de l'entre-deux guerres.
Travée principale soulignée par un oriel au 1er étage.
Les façades sont en brique, pierre blanche et pierre bleue. Vitraux.
Classe 2.

N° 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 et 29

Ensemble de maisons et d'immeubles de rapport de l'entre-deux guerres, art-déco et beaux-arts, rythmant la rue par le jeu des oriels.
Toutes les façades sont en briques rouge-orange, pierre blanche et pierre bleue. Motifs floraux sculptés, dessin géométrique des châssis et ferronneries, vitraux aux n° 7, 11, 13.
Classe 3.

Boulevard Léopold II

N° 285

Maison style beaux-arts en briques rouge-orange et pierre blanche, avec oriel sur deux niveaux. Clôture l'ensemble d'immeubles de l'entre-deux guerres de la rue Fourez.
Classe 2.

N° 283

L'immeuble de rapport, à l'angle du boulevard Léopold II et de la rue Fourez, de style éclectique. Oriel sur deux niveaux marquant l'angle. Vitraux en imposte. Briques rouge-orange, pierre blanche et pierre bleue. S'intègre dans l'ensemble d'immeubles de l'entre-deux guerres de la rue Fourez.
Classe 2.

Place Simonis

N° 8, 14, 16, 18 et 22

Ensemble de maisons bourgeoises et immeubles de rapport de style éclectique et d'inspiration néo-renaissance.

Façades en briques rouge-orange avec bandeaux, chaînages, bas reliefs et cartouches en pierre blanche et en pierre bleue.

Rupture d'alignement mettant en avant-corps la partie centrale des façades de la Place Simonis (du n° 14 au n° 24)

Classe 3.

N° 1

Immeuble de rapport de style néo-classique situé à l'angle de la rue de l'Armistice et de la place Simonis. Superposition d'un soubassement en pierre bleue, d'un ordre monumental et d'une frise sous corniche. Finition en enduit imitation pierre.

Prolongement du bâtiment de la place par un bâtiment accolé de mêmes caractéristiques mais de moindre gabarit rue de l'Armistice.

Classe 2.

N° 3 et 5

Deux maisons de style néo-classique, fin XIXème siècle. Façades en enduit à faux joints (imitation pierre), moulures en plâtre. Rez-de-chaussée du n°5 dénaturé.

Classe 3.

N° 7 et 9

Deux maisons jumelles de style néo-classique, fin XIXème siècle. Façades identiques en enduit à faux joints, moulures en plâtre. Rupture d'alignement mettant en avant-corps la partie centrale des façades de la place Simonis (du n°9 au n° 21).

Classe 3.

N° 15 et 17

Deux maisons jumelles de style néo-classique - fin XIXème siècle. Superposition d'un rez commercial en pierre bleue, d'un ordre monumental et d'une architrave en pierre bleue.

Linteaux et allèges en pierre bleue avec motifs floraux.

Classe 3.

N° 19

Maison bourgeoise début du XXème siècle, de style beaux-arts . Façade en pierre blanche avec bandeaux de pierre bleue, encadrée de deux pilastres engagés et axée sur un oreil central avec balustrade.

Classe 1.

N° 21

Maison éclectique d'inspiration néo-classique. Façade en briques rouge-orange rythmée de bandeaux de pierre bleue. Soubassement (commerce) en pierre bleue.

Rupture d'alignement marquant la fin de l'avant-corps des façades de la place Simonis (du n°9 au n° 21). Tympan décorés de cartouches.

Classe 3.

N° 23

Maison néo-classique en enduit blanc. Travée centrale avec porte-fenêtre et balcon.

Garde-corps et rez-de-chaussée dénaturés.

Classe 3.

Avenue de la Liberté

N° 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13

Ensemble de maisons éclectiques majoritairement d'inspiration néo-classique, en continuité avec les façades de la place Simonis.

Le n° 5 présente une façade polychrome en briques rouge-orange et blanche, les n° 7 et 9 présentent une façade polychrome en briques vernissées blanches et bandeaux de pierre bleue, tympan des arcs en damier de briques.

Les rez commerciaux des n° 5, 7 et 9 ont conservé leur structure en pierre bleue intacte.

Classe 3.

Rue de l'Armistice

N° 15

Maison de rapport fin XIXème siècle, à 3 travées.

Façade en briques rouges avec bandeaux de briques blanches. Balcons en pierre bleue avec garde-corps d'origine aux étages.

Poutrelles métalliques arcs de décharge en brique blanche.

Classe 3

N° 16

Maison néo-classique à deux travées. Travée principale encadrée de deux pilastres engagés et marquée par un balcon au 1er étage. Enduit de façade à faux joints (imitation pierre).

Classe 3.

N° 1

Petit pavillon industriel d'inspiration néo-gothique à 3 travées en tête d'un hangar. La travée principale, en ressaut, est prolongée en toiture par un pignon.

Classe 3.

Avenue de Jette

N° 8

Maison bourgeoise de style éclectique. Façade polychrome en briques vernissées blanches et oranges avec bandeaux de pierre bleue. Travée principale encadrée de deux pilastres engagés et marquée par deux balcons.

Faïences peintes sous la corniche sur consoles de bois.

Reprise en code 4 dans l'inventaire d'urgence du St-Lukasarchief.

Classe 2.

5° RAPPORT D'INCIDENCE

5.1 Description des éléments et de l'aire géographique susceptibles d'être affectés par l'aménagement projeté.

Voir analyse de la situation existante de droit et analyse de la situation existante de fait.

5.2 Evaluation des incidences prévisibles de l'aménagement projeté au regard de la situation existante

Le P.P.A.S prévoit :

- a) une plus harmonieuse continuité visuelle des rues du quartier obtenue par la prescription d'alignements, de gabarits et le traitement des façades ainsi que par la protection de certains bâtiments remarquables du point de vue architectural.
- b) une occupation plus verdurée des intérieurs des îlots.
- c) une occupation de sol par affectations regroupées, offrant des zones franches et mieux équilibrées.

5.3 Description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives de l'aménagement projeté

Sans objet

5.4 Examen comparatif des solutions de remplacement raisonnablement envisageables et évaluation de leur incidence

Sans objet

5.5 Résumé non technique des éléments précédents

Sans objet