

COMMUNE DE KOEKELBERG - GEMEENTE KOEKELBERG

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL DU QUARTIER LEOPOLD II

BIJZONDER BESTEMMINGSLPLAN LEOPOLD II WIJK

PARTIE : 2 CENTRE

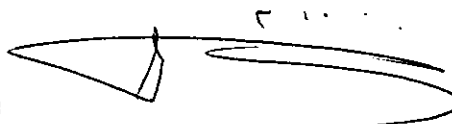
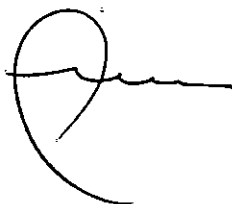
- DEEL : 2 CENTRUM

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

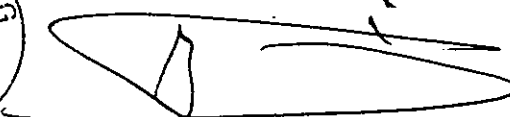
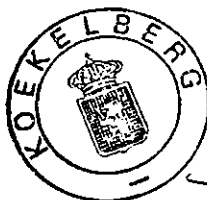


Le Secrétaire Communal  
De Gemeentesecretaris  
L. VAN DE PLAS

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

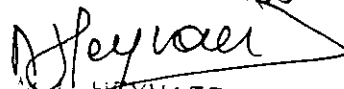
Par le Conseil  
Door de Raad



Le Secrétaire Communal  
De Gemeentesecretaris  
L. VAN DE PLAS

Le Bourgmestre  
De Burgemeester  
J. PIVIN

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselsche Associatieve Regering van 26.03.98	Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26.03.98
--	--

Voor eensluidend afschrift  
Certifié conforme  
  
M. HUYVAERT  
Conseiller adjoint - Advocaat Adviseur

Vu - ov  
18/12/97  
dlh

## **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 adopté le 27.04.1995
    - 1.1.3 Relations du présent Plan Particulier d'Affectation du Sol aux plans environnants en vigueur
  - 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) alignements
      - c) limite arrière de construction
      - d) dispositions pour le rez-de-chaussée

- e) gabarits
- f) saillies en façade à rue
- g) type de toitures
- 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'équipements collectifs
  - 4.3.5 Zones d'annexes
  - 4.3.6 Zones de cours et jardins
  - 4.3.7 Zone d'espaces verts
  - 4.3.8 Zone de trafic piéton et automobile
  - 4.3.9 Zone de la place Communale
- 4.4 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 évaluations de leur incidence
- 5.5 Résumé non technique des éléments précédents

## 0° PREAMBULE

Le présent 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 2, centre. Outre ceux-ci, le présent PPAS, se compose des documents graphiques suivants :

- 2.01 Plan de localisation
- 2.02 Plan de situation existante de droit
- 2.03 Plan de situation existante de fait
- 2.04 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

- La partie 2 du présent P.P.A.S. se trouve dans la zone mixte d'habitations et d'entreprise.

#### 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 avec la volonté dans le P.P.A.S. de favoriser l'habitation.

### b) ROUTES

#### Prévues par le plan de secteur

Le boulevard Léopold II est considéré comme route 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 visera à maintenir une homogénéité visuelle.

#### c) 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.

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

Le plan de secteur classe le boulevard Léopold II dans cette zone; celle-ci est maintenue au P.P.A.S.

#### 1.1.2 Relation du Plan Particulier d'Affectation du sol et du Plan Régional de Développement adopté le 27.04.1995.

a) Les îlots : 2A, 2B et 2C se trouvent dans la zone mixte d'habitat et d'entreprise comprise dans le périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise.  
Aucune dérogation par rapport au PRD.

b) 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 Plan Particulier d'Affectation du Sol aux plans environnants en vigueur :

a) PPAS/Boulevard Léopold II à Molenbeek

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

b) PPAS /Quartier de la Maison Communale

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

## 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.
- 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 maintenu.
- Un bâtiment situé rue Herkoliers 95 est déclaré insalubre.
- La voirie régionale est maintenue au P.P.A.S. ( boulevard Léopold II)
- 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 l'Etude 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 m<sup>2</sup>
- 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 commerces et artisanats au rez-de-chaussée de bâtiments et de leurs annexes.

Les gabarits moyens sont de rez +2 ou de rez +3 et toiture en pente; pour les annexes de 1 niveau de +/- 3,50 m de hauteur.

Exceptions :

a) Les écoles qui s'étendent en intérieur d'îlot :

Les écoles néerlandophones situées entre le boulevard Léopold II n° 264 à 270 et la rue Herkoliers n° 59 à 71 et entre la rue Herkoliers n° 68 et la rue Van Bergen n° 24.

b) Des équipements collectifs qui se développent en intérieur d'îlot : gabarit variant de R à R+2 et toiture plate : le bâtiment sis n° 250 bd Léopold II abritant des activités de type socio-culturel et celui sis n° 271, avec autre accès 278 chaussée de Jette par une association sportive.

c) Toutes les parcelles situées à front de rue sont bâties, à l'exception du terrain situé rue Herkoliers, entre le n° 77 et 81.

### 2.1.2 Conclusions

- Les équipements collectifs existants mentionnés ci-dessus ne nuisent pas aux conditions d'habitabilité des îlots : ils sont maintenus sous réserve de conserver leurs gabarits actuels.

### 2.1.3 Circulation routière

La circulation automobile est concentrée sur le boulevard Léopold II. Les autres rues étant dévolues à la circulation des riverains. La rue de l'Eglise Sainte-Anne apparaît néanmoins comme une voie de liaison inter-quartier.

### 2.1.4 Transports en commun:

- Métro : la ligne 2 passe sous le boulevard Léopold II sans arrêt dans la zone.

- Bus : les bus AL, AL 355 et 20 desservent le quartier et la région. L'arrêt actuel du bus 20 situé à hauteur du n° 53 rue de l'Eglise Sainte-Anne sera transféré sur la place Van Huffel en cas de réaménagement de celle-ci.

- Les stations de métro place Simonis, et les arrêts de bus place Van Huffel et Simonis, suffisent à bien desservir le quartier.

## 2.2 Estimation des surfaces planchers existantes par affectation

### Situation de fait :

Habitation	38.113 m <sup>2</sup>	soit	65,69%
Equipement collectif	10.496 m <sup>2</sup>	soit	18,09%
Commerce	2.695 m <sup>2</sup>	soit	4,64%
Bureaux	-		
Ateliers, P.M.E. artisanat	6.718 m <sup>2</sup>	soit	11,58%
Rapport P/S brut	= 1,92		

## 2.3 Tableau récapitulatif des calculs de rapport P/S

### Situation existante de fait :

<u>ILOT</u>	<u>2A</u>	<u>2B</u>	<u>2C</u>	<u>TOTAL</u>
Habitation	8.931 m <sup>2</sup>	11.946 m <sup>2</sup>	17.236 m <sup>2</sup>	38.113 m <sup>2</sup>
Equipement collectif	1.847 m <sup>2</sup>	7.129 m <sup>2</sup>	1.520 m <sup>2</sup>	10.496 m <sup>2</sup>
Commerce	1.142 m <sup>2</sup>	876 m <sup>2</sup>	677 m <sup>2</sup>	2.695 m <sup>2</sup>
Bureaux	-	-	-	-
Ateliers; PME artisanat	2.087 m <sup>2</sup>	3.793 m <sup>2</sup>	838 m <sup>2</sup>	6.718 m <sup>2</sup>
Total plancher brut	14.007 m <sup>2</sup>	23.744 m <sup>2</sup>	20.271 m <sup>2</sup>	58.022 m <sup>2</sup>
Surface sol brut P/S	7.250 m <sup>2</sup> 1,93	13.710 m <sup>2</sup> 1,73	9.310 m <sup>2</sup> 2,17	30.270 m <sup>2</sup> 1,92



### 3° OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET

#### 3.1 Objectifs

- Accentuation du caractère résidentiel du quartier et limitation des activités commerciales et artisanales uniquement au rez-de-chaussée ou dans des zones spécifiques.
- Harmonisation des affectations, gabarits, et perspectives urbaines
- Mise en valeur du boulevard Léopold II, de son tracé et de son bâti.
- Protection des éléments les plus 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.
- Organisation des intérieurs d'îlots afin de créer une continuité des espaces verts existants. Maintien de certains équipements collectifs ou ateliers sous réserve du respect des gabarits.
- Maintien de la hiérarchie des voies de circulation est maintenue : régionale sur le boulevard Léopold II, locale et inter-quartiers sur les autres voiries.

### 3.2 Estimation des surfaces planchers par affectation projetée

Habitation	42.564 m <sup>2</sup>	soit	66,13%
Equipement collectif	10.006 m <sup>2</sup>	soit	15,55%
Commerce	4.870 m <sup>2</sup>	soit	7,56%
Bureaux			
Ateliers artisanat	6.929 m <sup>2</sup>	soit	11,76%

Rapport P/S brut 2,15

### 3.3 Tableau récapitulatif des calculs de rapport P/S projetée

<u>ILOT</u>	<u>2A</u>	<u>2B</u>	<u>2C</u>	<u>TOTAL</u>
Affectation				
Habitation	10.864 m <sup>2</sup>	14.435 m <sup>2</sup>	17.265 m <sup>2</sup>	42.564 m <sup>2</sup>
Equipement collectif	1.847 m <sup>2</sup>	7.129 m <sup>2</sup>	1.030 m <sup>2</sup>	10.006 m <sup>2</sup>
Commerce	1.586 m <sup>2</sup>	2.468 m <sup>2</sup>	816 m <sup>2</sup>	4.870 m <sup>2</sup>
Ateliers, artisanat	2.965 m <sup>2</sup>	1.813 m <sup>2</sup>	2.151 m <sup>2</sup>	6.929 m <sup>2</sup>
Total plancher brut	17.262 m <sup>2</sup>	25.845 m <sup>2</sup>	21.262 m <sup>2</sup>	64.369 m <sup>2</sup>
Surface sol brut	7.250 m <sup>2</sup>	13.710 m <sup>2</sup>	9.310 m <sup>2</sup>	30.270 m <sup>2</sup>
P/S brut	2,38	1,89	2,28	2,13

## 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 au 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'aménagement 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 1992 relative aux permis d'environnement, modifiée par l'ordonnance du 23 novembre 1993.

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 m<sup>2</sup> dans les zones de logement et à 2 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.1.7 Accessibilité

Afin d'assurer une bonne accessibilité aux personnes handicapées, 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 de deux 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'annexes est précisée au plan, la profondeur autorisée y est indiquée. Cette profondeur est à compter à partir de la limite arrière des constructions sauf indication particulière et uniquement sur un seul niveau sous corniche (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin).

Cette limitation de hauteur n'est pas d'application dans certains cas d'équipement collectif. Dans ces cas la hauteur permise est indiquée sur le plan 2.04 schéma des affectations.

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 des façades 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-chaussée 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 maximum 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 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 des bâtiments environnants afin de créer une continuité harmonieuse.

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 éventuelles 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 prévues de manière à ne pas nuire aux caractéristiques architecturale 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 flots, 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 et 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 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 les 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 la superficie ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> .

b) Commerces

Pour autant que la superficie ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> par immeuble.  
Ces superficies seront prévues au rez-de-chaussée uniquement.

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

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

#### 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.

b) 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 m<sup>2</sup>

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

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

4.3.3 Zone 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, artisanat il faut entendre : ateliers principalement destinés à la création ou à la transformation de biens meubles de manière manuelle, celles-ci pouvant s'accompagner d'une vente directe au public.

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'extension artisanale 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. Toutefois cette superficie de plancher est limitée à 1500 m<sup>2</sup>.

2) les bureaux accessoires à la fonction principale avec un maximum de 200 m<sup>2</sup>

4.3.4 Zone d'équipements collectifs

a) Destination principale

Zone affectée aux services d'intérêt 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.

4.3.5 Zone d'annexes

Ces zones peuvent être utilisées de manière à étendre une ou plusieurs affectations du bâtiment principal dont elle dépend.

Il convient dans cette zone de respecter les destinations principales et accessoires prévues dans le bâtiment principal.

4.3.6 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, sans préjudice aux prescriptions du Code Rural, 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 et 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, 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.

#### 4.3.7 Zone d'espaces verts

a) Destination

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

b) Aménagement

Les emplacement de parking sont exclus de la zone.

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

#### 4.3.8 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.

#### 4.3.9 Zone de la place Communale

Le présent P.P.A.S. jouxte le P.P.A.S. Quartier Maison Communale.

La zone est définie par la place Vanhuffel et les rues Van Bergen et de l'Eglise Sainte-Anne.

Les prescriptions prévues pour cette zone par le P.P.A.S. Quartier Maison Communale y sont d'application.

L'aménagement de cette zone sera conçu pour lui donner les caractéristiques d'une vraie place urbaine à savoir notamment :

- ralentissement de la circulation automobile
- élargissement des trottoirs bordant la place
- création d'un espace central piétonnier
- plantation d'arbres à hautes tiges
- maintien d'emplacement de parking de courte durée en suffisance
- implantation de mobilier urbain et d'éclairage

Les prescriptions des zones pour le trafic, les piétons et les automobiles (4.3.7) y sont d'application.

L'aménagement de cette zone tiendra compte et intégrera la problématique des arrêts de transport public.



#### 4.4 Bâtiments et ensembles remarquables

##### Rue Herkoliers

###### N° 68

Architecte Henri Jacobs

Ecole éclectique d'influence art nouveau.

La travée centrale est encadrée de deux ailes largement ouvertes par une structure de meneaux de pierre et de poutrelles métalliques. Dessin en briques polychromes des allèges.

Le dernier étage est souligné par un balcon galerie sur consoles de pierres, avec balustrade art nouveau.

Façade en briques jaunes vernissées et pierre blanche.

Intérieur : ferronneries remarquables. Volume du hall central conservé

Corniches en bois sur consoles de pierre.

Disposition d'origine des toilettes dans la cour et de la galerie sous colonnettes en fonte.

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

Classe 1

###### N° 63

Maison bourgeoise néo-classique. Les travées latérales en léger ressaut encadrent les deux travées centrales. Rythme horizontal marqué de bandeaux en enduit blanc et de cordons de pierre bleue sur façade enduite.

Trois lucarnes en toiture mansardée.

Classe 3.

###### N° 65

Pavillon d'école éclectique d'inspiration néo-gothique. Annexe au bâtiment principal n° 69 et 71.

L'acrotère simule un jeu de créneaux et merlons.

Classe 3

###### N° 69 et 71

Ecole de style néo-gothique, fin XIX ème siècle ( Façade avant sur le bd Léopold II n° 266,268 et 290).

Façade en briques oranges. Fenêtres à croisillon de pierre bleue et arc de décharge ogival.

Façade pignon du bâtiment jouxtant la cour, pignon à gradin sur la dernière travée du n° 71.

Plinthe en grès rouge et pierre bleue.

Classe 2

### N° 85, 87, 89, 91, 93 et 95

Ensemble de maisons éclectiques d'inspiration néo-classique, à deux travées.

Façades identiques pour les n° 85 et 93 : travée centrale en léger ressaut, alternance de bandeaux de briques rouges et pierre bleue au rez, de bandeaux de briques rouges et d'enduit blanc aux étages.

Façades identiques pour les n° 87 et 95 : travée centrale encadrée de deux pilastres engagés, alternance de bandeaux de briques rouges et de pierres bleues au rez, incrustation de cartouches en enduit dans la façade en briques rouges aux étages.

Façades identiques et symétriques pour les n° 89 et 91 : travées principales encadrées de pilastres engagés, alternance de bandeaux de briques rouges et de briques blanches, verre dépoli coloré dans parties de châssis.

Garde-corps des balcons et grille en fer forgé d'origine.

Classe 3.

### **Boulevard Léopold II**

#### N° 290, 292

Immeuble de rapport à l'angle des bd Léopold II et rue Herkoliers. Bretèche marquant l'angle.  
Classe 3.

#### N° 272, 276, 278, 280, 284, 286, 288

Ensemble de maisons de style néo-classique, à trois travées.

Façades quasiment identiques. Cartouches ( motifs floraux) et céramique peinte.

Classe 3

#### N° 282

Maison de maître d'inspiration néo-classique, à trois travées. Façade en pierre blanche avec bandeaux et cartouches en pierre bleue. Oriel en pierre bleue au premier étage, dans la travée centrale, balcon et garde-corps au 2ème étage. Porte remarquable et vitrail en imposte.

Classe 2

#### N° 274

Maison de maître éclectique d'inspiration néo-renaissance 1900. Riche façade en pierre blanche avec bandeaux et balustrades en pierre bleue. Travée principale encadrée de pilastres en ressaut, soulignée par un oriel en pierre bleue au 1er étage et couronnée par un pignon d'inspiration baroque.

Petite lucarne en chien-assis à toiture -tourelle.

Châssis et porte remarquables. Céramiques peintes en allège et tympan.

Reprise en code 3 dans l'inventaire d'urgence du St-Lukasarchief.

Classe 1

### N° 270-266

Ailes latérales de l'école n° 266, 268, 270.

Façade éclectique d'inspiration néo-gothique, en briques rouges avec bandeaux en briques jaunes (inversion des couleurs par rapport au n° 268)

Fenêtres à imposte et arc de décharge en briques jaunes

Plinthe en pierre bleue et grès rouge.

Classe 3.

### N° 268

Corps central de l'école n° 266, 268 et 270, 6 travées.

La travée latérale vers le n° 266 est surmontée d'un pignon à gradins avec, dans une niche, une statue du Christ. Les deux travées latérales vers le 270 se terminent en pignon.

Façade en briques jaunes avec bandeaux en brique rouge (inversion de couleur par rapport aux ailes latérales).

Fenêtres à imposte et arc de décharge en briques rouges.

Classe 1.

### N° 264

Maison de rapport éclectique d'inspiration néo-classique, à 3 travées. Porte cochère. Façade en briques vernissées blanches avec bandeaux, colonnes et encadrements en pierre bleue.

Balcon en pierre bleue au 1er et 2ème étage avec garde-corps d'origine.

Lucarne à volute et oeil-de-boeuf en toiture mansardée.

Allèges et frises en céramiques polychromes.

Classe 2.

### N° 262

Maison éclectique d'inspiration néo-classique. Bow window sur consoles en pierre bleue.

Classe 3.

### N° 260

Maison de rapport d'inspiration néo-classique, à 3 travées. Porte cochère. Façade enduite.

Balcons en pierre bleue aux étages + garde-corps d'origine.

Classe 3.

### N° 258

1899 : immeuble néo-classique à 4 travées. Porte cochère. Soubassement en pierre bleue. Les deux travées centrales sont couronnées d'un pignon à fronton triangulaire. Lucarnes à fronton triangulaire en toiture mansardée.

Classe 2.

N° 246, 248, 250, 252, 254

Ensemble de maison de style néo-classique. Façades enduites. Lucarnes à fronton triangulaire des n° 250, 252 et 254.

Classe 3

N° 244

Maison de style beaux-arts

Façade en briques rouge orange. Bandeaux et encadrements de fenêtre en pierre blanche, plinthes en pierre bleue. Travée principale soulignée par de grandes baies avec balcon + garde-corps d'origine au 1er étage et oriel au 2ème étage.

Médallions en pierre blanche.

Ferronneries sur garde-corps du balcon et de l'oeil de boeuf disposé au-dessus de l'entrée.

Classe 1.

N° 240

Maison éclectique d'inspiration néo-classique à 3 travées. Façade en enduit imitation pierre. Balcons en pierre bleue avec garde-corps d'origine.

Sgraffites en cartouche sous corniche.

Classe 3.

N° 234

Maison éclectique d'inspiration art nouveau.

Façade en briques polychromes blanches et rouges. (Inversion de couleur par rapport au n° 232), sur soubassement commercial en pierre bleue. Linteaux métalliques sur consoles de pierre bleue. Sgraffites sur les allèges et tympan. Corniche sur consoles de bois. Vitrine et châssis d'origine.

Classe 3.

N° 232

Immeuble de rapport à l'angle du bd Léopold II et de la rue de l'Eglise-Sainte-Anne, style éclectique d'inspiration art nouveau.

Façade en briques rouges avec bandeaux en briques blanches (inversion de couleur par rapport au n° 234) Rez commercial largement ouvert par arcades. Sgraffites sur les tympan.

Corniche sur consoles de bois.

Classe 3.

N° 241

Maison bourgeoise de style beaux-arts.

Façade en pierre blanche sur soubassement en pierre bleue. Travée centrale soulignée par un oriel au 1er étage. Lucarne carrée en pierre dans le plan de la façade et lucarne à fronton triangulaire en toiture mansardée.

Classe 2

N° 243

Maison bourgeoise de style beaux-arts. Façade enduite. Travée centrale soulignée par un oriel au premier étage reposant sur de larges consoles.

Classe 2

N° 247

Maison éclectique d'inspiration néo-classique, 3 travées.

Soubassement en enduit imitation pierre. Travée centrale soulignée par deux balcons et une lucarne carrée dans le plan de la façade.

Classe 3.

N° 249

Maison éclectique d'inspiration art nouveau. Façade en briques blanches. Travée centrale encadrée par deux pilastres engagés surmontés de pinacles. Balcon au 1er et 2ème étage. Fronton à arc surbaissé formant lucarne en toiture mansardée.

Classe 2

N° 251, 253, 255, 257, 259 et 261

Ensemble de maisons néo-classiques à deux travées.

Façades enduites quasiment identiques avec variation de certains éléments : balcons, garde-corps, encadrements de fenêtres.

Garde-corps art nouveau au n°253.

Classe 3.

N° 263, 265, 267, 269

Ensemble d'immeubles de rapport de style beaux arts, d'inspiration neo-classique.  
Portes cochères.  
Travée principale marquée par un oriel et/ou des balcons en pierre.  
Classe 2

#### N° 271

Maison de rapport de style néo-classique à deux travées. Balcons en pierre bleue à toutes les fenêtres des étages. Rez et entresol en partie dénaturés.  
Classe 3

#### N° 273

Maison de rapport éclectique d'inspiration néo-classique, deux travées. Façade enduite imitation pierre avec bandeaux, balcons aux fenêtres des étages et éléments décoratifs en pierre bleue.  
Baie du rez-de-chaussée surélevé avec pilastres engagés, balustrades et colonnes en pierre bleue.  
Classe 1

#### N° 275 et 277

Immeubles de rapport de style art déco.  
Façades en briques rouge orange avec larges oriels en pierre blanche sur deux étages. Vitraux en partie fixe des châssis. Garde-corps art déco surplombant l'oriel au n° 275.  
Classe 2

#### N° 279

Maison de style beaux-arts à trois travées. Façade en briques rouge-orange sur soubassement en pierres blanches. Encadrements de fenêtres en pierre blanche. Oriel au 1er étage.  
Garde-corps avec main courante en bois d'origine.  
Classe 1

#### N° 281

Immeuble de rapport à l'angle du bd Léopold II et de la rue Fourez. Style beaux-arts.

Façade en briques oranges avec bandeaux, cordons et larmiers en pierre blanche. Angle souligné par un oriel en pierre blanche et couronné par un imposant pignon d'inspiration baroque.  
Classe 1.

## **Rue Fourez**

### **N° 2**

Maison des années 30 faisant partie de l'ensemble homogène de la rue Fourez.  
Façade en briques oranges et pierre blanche. Jeu de briques en bandeau.  
Classe 2.

### **N° 4, 8, 12, 14, 16, 18, 20 et 26**

Ensemble homogène de maisons et d'immeubles de rapport des années 30. Façades en briques et pierre blanche.  
Oriels sur un ou plusieurs niveaux. Intéressants éléments décoratifs (vitraux aux n° 14,26 et 20, motifs sculptés dans la pierre, ferronneries, ...)  
Classe 3.

## **Chaussée de Jette**

### **N° 272 A et B**

Immeuble de rapport art- déco.  
Façade symétrique en briques oranges.  
Deux oriels en béton imitation pierre blanche encadrent sur toute la hauteur la double travée centrale. Motifs floraux en vitrail et moulés dans le béton.  
Classe 3

## **Place Van huffel**

### **N° 8**

Maison de rapport éclectique à 3 travées. Façade en briques blanches vernissées avec bandeaux de pierre bleue soulignés de briques vernissées vertes.  
Deux balcons en pierre bleue en travée centrale avec ferronnerie d'origine. Porte art déco.  
Vitrail en imposte.  
Classe 3

## 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 continuité visuelle plus harmonieuse 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 d'îlot
- 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