

QUARTIER DU LAERBEEK

Plan particulier d'aménagement n° 403

Prescriptions urbanistiques

1. Prescriptions communes à toutes les zones

1-1 Esthétique

Toutes les façades, de même que toutes les parties extérieures des constructions, doivent être érigées en matériaux de finition garantissant une bonne tenue dans le temps et être harmonisées afin de contribuer à une homogénéité esthétique du quartier.

1-2 Recevabilité d'une demande de bâtir

Une demande de bâtir, à l'intérieur de n'importe quelle zone, ne pourra être acceptée qu'à condition que le bâtiment à ériger soit repris dans le plan d'ensemble du lot qui constituera la mise en application partielle du P. P. A.

Ce plan d'ensemble, qui comportera également le tracé des voiries, égoûtage compris, et des espaces verts, devra répondre aux critères décrits ci-dessous pour chaque type de zone.

Ce plan d'ensemble n'est pas immuable et peut être modifié au fil du temps à la condition de reprendre chaque fois l'implantation des bâtiments déjà érigés et de respecter les critères définis pour le type de zone.

Le plan d'ensemble de chaque lot de même que le plan de l'ensemble des lots doivent être harmonisés entre-eux et seront soumis à une procédure de concertation. Le relief du sol naturel sera scrupuleusement respecté et les déblais et remblais seront réduits au minimum.

1-3 Evacuation des eaux d'averses

Pour réduire le volume ou le débit des eaux d'averses provenant des surfaces bâties ou couvertes d'un revêtement imperméable, il sera prévu, soit des puits perdus si la nature du sol le permet, soit des réservoirs de retenue.

2. Zones d'habitation

2-1 Affectation

Résidentielle : habitation et profession libérale.

Quelques petites unités de bâtiments d'utilité publique sont admis.

Seuls, les commerces locaux de première nécessité sont admis à la condition qu'ils soient groupés et prévus au plan d'ensemble du lot.

Un ou deux débits de boissons, seront admis et incorporés aux petites unités de bâtiments d'utilité publique prévus ci-dessus, si nécessaire.

Les bâtiments destinés totalement ou partiellement à des ensembles de bureaux ne sont pas admis.

2-2 Type de construction

Les constructions admises dans cette zone seront conformes à l'un des types suivants :

- a) unités d'habitations individuelles constituées :
 - soit de villas à 4 façades
 - soit de maisons mitoyennes et villas 3 façades
 - soit de maisons unifamiliales simples ou superposées
- b) immeubles résidentiels de type immeubles à appartements comprenant chacun et dans la mesure du possible :
 - au niveau du rez-de-chaussée, des appartements de type individuel, avec entrées séparées
 - des appartements de type classique avec 1, 2 ou 3 chambres
 - des appartements de type famille nombreuse (4 à 6 chambres)
 - des appartements pour profession libérale avec atelier, cabinet, bureau..., situés de préférence au bas des immeubles
 - des appartements de type duplex, penthouse, avec jardin d'hiver, etc...
- c) bâtiments d'utilité publique de petit gabarit constitués d'unités d'environ 100 m² chacune soit attenantes aux bâtiments d'habitation soit regroupées en flots et mis en communication.

2-3 Implantation, gabarit et couverture des constructions

Les constructions seront implantées en tenant compte des critères suivants :

- Le rapport plancher-sol brut ne sera pas supérieur à 1
 - Le rapport plancher-sol net ne sera pas supérieur à 1,5
 - L'occupation maximum du sol est fixée à 30 %
 - La hauteur de chaque construction ne peut dépasser la moitié de la distance libre entre les immeubles
 - La hauteur de chaque construction ne peut dépasser la distance libre entre l'immeuble projeté et la limite de la nouvelle parcelle ou nouvelle entité.
- Lesdites impositions de hauteur sont impératives, à moins qu'il ne soit établi que les pièces habitables de jour dans chaque logement recevront au moins trois heures d'ensoleillement journalier, calculées au solstice d'été.
- Chaque construction comportera, au maximum, au-dessus du rez-de-chaussée, 7 étages et un étage technique, et ce, à condition de ne pas dépasser une cote d'arasement maximum fixée à 100 mètres
 - L'étage technique englobant les machineries d'ascenseur, chaufferies, cheminées et autres locaux purement techniques pourra dépasser le dernier étage de 3,00 m tout au plus et devra être construit en recul de 4,00 m au moins des façades.
- Un soin tout particulier sera donné au traitement esthétique des ces éléments saillants.
- L'affectation de l'étage technique en logement sera interdite.
- Les balcons devront avoir au moins 1,50 m de largeur et 8,00 m² de surface.
- Un maximum de logements devront être dotés de ce type de balcon.

Les toitures seront plates ou inclinées.

Les toitures plates seront à considérer et à traiter comme des terrasses accessibles et dallées dont 15 % au moins de la surface seront agrémentés de jardinières, vasques et plantes diverses. Pour les constructions de 1 à 3 niveaux les toitures seront obligatoirement inclinées.

Les toitures inclinées seront réalisées en tuiles de terre cuite, tuiles de bois, ardoises naturelles ou artificielles de format normal s'harmonisant parfaitement avec les toitures des constructions attenantes ou voisines.

La pente minimum des toitures est fixée à 25°, sauf s'il s'agit de la prolongation d'un recouvrement de façade (dans ce cas, le faite ne sera jamais plus haut que la hauteur normalement fixée pour le tracé d'une toiture normale en pente de 45°).

Des logements sont admis dans les bâtiments dotés d'une toiture inclinée si un niveau supplémentaire est ainsi créé et à condition de ne pas amener le niveau du dernier plancher à plus de 25,00 m au-dessus du niveau du trottoir de la rue de référence.

2-4 Emplacements pour voitures

Un minimum d'un emplacement couvert pour voitures sera réservé par logement de 150 m² de surface ou par fraction de 150 m² de logement étant entendu que les manoeuvres de parage doivent pouvoir se faire sans déplacement d'autre véhicule.

Des aires de parages (non couvertes) sont à prévoir dans la proportion d'un emplacement :

- a) pour 4 logements de moins de 150 m² de surface ou fraction de 150 m², réservé aux visiteurs
- b) pour 20 logements de moins de 150 m² de surface ou fraction de 150 m², réservé aux arrêts des véhicules de service ainsi que du chargement et déchargement de personnes et d'objets.
- c) par 30 m² de magasin
- d) par 50 m² de locaux d'utilité publique.

Les emplacements souterrains pour voitures, réservés aux logements seront obligatoirement des boxes. S'ils ne sont pas recouverts par des parcs, voiries, parkings en surface, piétonniers, terrains de jeux ou bâtiments, les emplacements souterrains seront recouverts d'une couche de 50 cm de terre arable permettant l'aménagement de plantations.

La détermination de la manière de résoudre pratiquement le problème des emplacements de parking se fera en tenant compte du plan d'ensemble. Les emplacements possibles le long des trottoirs des voiries intérieures et périphériques seront dénombrés au bénéfice de l'ensemble du projet.

Compte tenu des critères de superficie repris aux rubriques espaces verts, voiries, chemins piétonniers, etc... reprises ci-dessous, les voitures qui ne pourront être garées à l'extérieur devront pouvoir trouver place dans des garages souterrains.

L'accès des emplacements de parage et de garage ne peut se faire par l'avenue de l'Exposition.

Les débouchés et sorties de garages dans toutes les voiries ne peuvent avoir sur une distance de 5.00 m, comptés à partir de l'alignement de la voie, une pente supérieure à 4 %.

2-5 Voiries

L'exécution de toutes les voiries, tant de liaison que de desserte locale, seront à charge du constructeur.

La partie carrossable des voiries intérieures devra avoir un maximum de 7.00 m de largeur.

2-6 Espaces verts, jardins et parcs

En dehors des surfaces occupées par les bâtiments, les voiries carrossables, les chemins piétonniers, les aires de jeux et les aires de parcage, le terrain est parfaitement planté et gazonné constituant un ensemble homogène lié aux parcs et bois voisins. Un pourcentage de 20 % de la superficie totale non bâtie de chaque lot ou parcelle sera recouverte de plantations d'arbustes, buissons et parterres.

Un minimum de 5 % de ces 20 % de plantations sera constitué d'arbres à hautes tiges dont un minimum de 10 % aura 25 ans d'âge.

Un plan d'ensemble des espaces verts, jardins et parc, stipulant entre autre les essences d'arbres et la nature des autres plantations devra être soumis à l'approbation de l'Echevin des Plantations.

2-7 Clôtures

Aucune clôture ne sera admise sauf au droit des jardins privés des maisons unifamiliales, maisons en duplex ou appartements avec entrée privative.

Dans ces cas les clôtures tolérées seront constituées par des haies vives en ligustrum vert de 0.50 m de hauteur qui ne pourront délimiter exclusivement que le côté jardin.

Des haies plus hautes ou des murs directionnels et d'intimité pourront être accordés par le Collège dans certains cas bien précis pour clôturer par exemple des petits espaces extérieurs clos du type "chambre de verdure" de faible superficie.

2-8 Publicité

Sont seules admises les petites enseignes, dans la hauteur du rez-de-chaussée à moins de 2.50 m de hauteur, placées à plat contre les façades. La saillie de ces enseignes ne peut dépasser 5 cm.

Aucune forme de publicité n'est admise dans les zones d'espaces verts, jardins et parcs.

3. Zones d'équipements communautaires et de services publics (V. U. B.)

3-1 Affectation

Sont seuls admis :

- Les établissements d'enseignement universitaire, de même que les annexes et établissements connexes nécessaires à leur équipement le plus complet.
- Les établissements hospitaliers, de même que les annexes et établissements connexes nécessaires à leur équipement le plus complet.

- Les établissements de service public, semi-public et les équipements communautaires indispensables au bon fonctionnement des établissements ci-dessus et compatibles avec l'affectation de la zone.
- Les logements communautaires des membres du personnel de ces établissements.

Ne sont pas admis les bâtiments destinés au logement individuel.

3-2 Néant

3-3 Implantation, gabarit et couverture des constructions

La hauteur de chaque bloc de construction ne peut être supérieure à la distance qui le sépare de la clôture tout en ne dépassant jamais la cote d'arasement maximum fixée : 100 mètres.

Le long du bois du Laerbeek aucun bâtiment, tant en superstructure qu'en sous-sol, ne pourra être érigé à une distance du bois inférieur à la somme des hauteurs de ce bâtiment et des arbres en état de maturité lui faisant face.

Aucun revêtement imperméable ne peut être posé entre ces bâtiments et la limite du terrain vers le bois.

Dans la zone de recul de 8,00 m de largeur entre la clôture prescrite à l'index 3-7 ci-dessous et l'alignement il peut être construit des bâtiments de service sans étage (sauf dans la zone d'espaces verts de 40 mètres de largeur prévue le long de l'avenue du Laerbeek).

La surface totale des planchers ne peut dépasser 185.000 m² correspondant à un rapport plancher-sol égal à 0,5, la surface prise en considération étant la surface du terrain délimité au Nord par le chemin des Moutons au Sud par l'avenue du Laerbeek à l'Est par la nouvelle voirie longeant l'hôpital universitaire et dénommée av. de l'Arbre Ballon et à l'Ouest par le bois du Laerbeek.

3-4 Emplacements pour voitures

Il doit être prévu :

- un emplacement de parcage par deux lits pour les visiteurs et le personnel
- un emplacement de parcage pour étudiants par 10 m² d'auditoire.

Les débouchés des sorties de garage dans toutes les voies ne peuvent avoir sur une distance de 5 m, comptée à partir de l'alignement de la voie, une pente supérieure à 4 %.

3-6 Espaces verts, jardins et parc

Une zone de 40 mètres de largeur à front de l'alignement Nord de l'avenue du Laerbeek, entre le bois du Laerbeek et le domaine du Poelbosch, sera entièrement boisée de façon à constituer une liaison arborée entre le bois et le domaine précité.

En dehors des surfaces occupées par les bâtiments, les voiries carrossables, les chemins piétonniers et les aires de parcage, le terrain est parfaitement planté, gazonné et entretenu constituant un ensemble homogène lié aux parc et bois voisins.

Un pourcentage de 20 % de la superficie totale non bâtie sera recouverte de plantations, d'arbustes, buissons et parterres. Un minimum de 5 % de ces 20 % de plantations sera constitué d'arbres à hautes tiges dont un minimum de 10 % aura 25 ans d'âge.

4. Zones mixtes d'habitation et d'entreprise

4-1 Affectation

Ces zones sont affectées à l'habitation ainsi qu'aux commerces et ateliers pour autant que la nature des activités soit compatible avec l'habitation.

4-2 Néant

4-3 Implantation, gabarit et couverture des constructions

Les constructions seront implantées en tenant compte des critères suivants :

- Le rapport plancher-sol brut ne sera pas supérieur à 1;
- Le rapport plancher-sol net ne sera pas supérieur à 1,5;
- Il n'y a pas de pourcentage maximum fixé pour l'occupation du sol;
- Le restant des prescriptions est conforme à l'article 2-3 ci-dessus.

4-4 Emplacements pour voitures

L'article 2-4 est d'application complété comme suit :

- des aires de parcages non couverts sont à prévoir dans la proportion d'un emplacement par 30 m² d'ateliers ou de commerces;
- L'accès des emplacements de parcage et de garage sera toléré par l'avenue de l'Exposition ou l'avenue du Laerbeek si l'impossibilité de trouver une autre solution était prouvée.

4-5 Voiries

L'article 2-5 est d'application.

4-6 Espaces verts, jardins et parcs

L'article 2-6 est d'application.

4-7 Clôtures

Pour les logements l'article 2-7 est d'application.

Pour les autres bâtiments de la zone, des clôtures, barricades ou autres éléments interdisant l'accès à certains bâtiments pourront être admis après accord du Collège échevinal et pour autant que l'esthétique des lieux soit assurée.

4-8 Publicité

Les enseignes sont admises dans les limites des normes fixées par le règlement général sur les bâtisses.

Aucune forme de publicité n'est admise dans les zones d'espaces verts, jardins et parcs.

5 Zones d'équipements commerciaux

5-1 Affectation

L'affectation principale est commerciale.

Les logements réservés aux propriétaires, gérants, concierges, etc... des petits magasins ou des moyennes surfaces sont admis. Cette zone peut être affectée, secondairement, à des équipements de quartier tels que définis au paragraphe 6-1 ci-dessous.

5-2 Type de construction

Les constructions admises dans cette zone seront conformes à l'un des types suivants à grouper séparément autant que possible:

- a) petits magasins d'une surface inférieure à 200 m² par magasin;
- b) un magasin de moyenne surface de 3.000 m² au maximum.

5-3 Implantation, gabarit et couverture des constructions

- le rapport plancher-sol brut ne sera pas supérieur à 1;
- le rapport plancher-sol net ne sera pas supérieur à 1,5;
- l'occupation maximum du sol est fixée : 50 %;
- le gabarit des constructions de type "petits magasins" ne sera en aucun cas supérieur à 3 niveaux, soit un niveau vente et deux niveaux logement;
- le gabarit de la construction de type "moyenne surface" ne sera en aucun cas supérieur à 2 niveaux au-dessus du niveau normalement égalisé du sol, soit un niveau dépôt, débarquement et embarquement de marchandises et un niveau de vente;
- un 3e niveau pourra être affecté au logement du personnel.

Pour ce type de constructions des aménagements extérieurs, en toiture, tels que restaurant de plein air etc... sont tolérés avec leurs annexes à conditions que ces aménagements ne constituent pas des éléments inesthétiques pour les vues plongeantes provenant des étages supérieurs des bâtiments hauts situés aux abords.

Les structures et ossatures peuvent être apparentes notamment si elles ont une valeur architectonique et si elles expriment une certaine hardiesse de conception, sans nuire à l'homogénéité du projet.

Pour les "petits magasins" les toitures seront obligatoirement inclinées.

5-4 Emplacements pour voitures

L'article 2-4 est d'application complété comme suit :

- Dans le cas où un ou plusieurs garages à plusieurs niveaux étaient prévus, un des niveaux peut occuper la position rez naturel. Le gabarit toléré pour le reste de la construction sera dans ce cas plus élevé de la hauteur de ce niveau.

- Dans le cas où un garage à plusieurs niveaux était prévu en dehors du gabarit d'un bâtiment, cette tolérance est également accordée à la condition que la toiture soit traitée en jardin (50 cm de terre plus plantations, sauf bien entendu à l'endroit d'éventuels voiries, piétonniers, chemins ou équipements qui seraient néanmoins réalisés sur ce niveau sol déplacé).
- Les emplacements pour voitures destinés à la zone d'équipements commerciaux, placés sous le niveau du sol, ou couverts, ne doivent pas être traités en boxes.
- Des aires de parcage, à ciel ouvert, pourront être prévus dans la proportion maximum d'un quart des besoins de parcage totaux et avec un maximum de 100 emplacements.
- Tous les emplacements de parking affectés à la zone d'équipements commerciaux doivent en toute circonstance et à tout moment pouvoir être utilisés aux mêmes conditions par les automobilistes qui fréquenteront la zone d'équipements de quartier qui lui est accolée.
Il en va de même pour les parkings destinés à la zone d'équipements de quartier qui devront pouvoir être utilisés de la même façon par les personnes qui se rendent dans la zone d'équipements commerciaux.

5-5 Voiries

L'article 2-5 est d'application.

5-6 Espaces verts, jardins et parcs

L'article 2-6 est d'application mais modifié comme suit :

- Un pourcentage de 10 % de la superficie totale non bâtie de chaque lot ou nouvelle parcelle sera recouverte de plantations, d'arbustes, buissons et parterres.
Ce pourcentage est également valable pour les toitures plates de bâtiments "moyennes surfaces" qui seraient aménagées en parking.
Il est à 40 % pour les toits plats non utilisés comme parking.
Un minimum de 5 % de ces plantations sera constitué d'arbres à hautes tiges plantés en pleine terre dont 10 % auront 25 ans d'âge.
Un plan d'ensemble des espaces verts stipulant entre autre les essences d'arbres et la nature des autres plantations devra être soumis à l'approbation du Collège échevinal.

5-7 Clôtures

Des clôtures, barricades ou autres éléments interdisant l'accès à certains bâtiments ou parties de bâtiments pourront être admis après accord du Collège échevinal.

5-8 Publicité

L'ensemble des enseignes et publicités diverses devra faire l'objet d'une étude cohérente.
Esthétiquement, ces éléments devront être en harmonie avec le mobilier urbain.

Les lettrages devront être harmonisés, sauf s'il s'agit de sigles ou d'éléments contribuant à l'image de marque d'une société. Une étude globale, dans laquelle chaque enseigne ou publicité s'inscrira parfaitement, devra être soumise au Collège échevinal.

6. Zones d'équipements de quartier

6-1 Affectation

L'affectation principale est à destination de bâtiments réservés aux services communaux ou publics tels que bassin de natation, hall de sports, salle de fêtes etc...

Cette zone est affectée secondairement à la résidence (habitation et profession libérale) ainsi qu'à des équipements commerciaux tels que définis au paragraphe 5-1 ci-dessus.

6-2 Type de construction

Pour les bâtiments à destination de logements les types de constructions seront conformes à ceux décrits à l'article 2-2.

Pour les bâtiments à affectation publique le type de construction sera adopté à la destination qui lui sera réservée et devra de toute façon être admis par le Conseil communal.

6-3 Implantation, gabarit et couverture des constructions

Pour les bâtiments à destination d'habitation l'article 2-3 est d'application.

Pour les bâtiments à destination publique les prescriptions suivantes seront d'application :

- le rapport plancher-sol brut ne sera pas supérieur à 1;
- le rapport plancher-sol net ne sera pas supérieur à 1,5;
- l'occupation maximum du sol est fixée à 50 %;
- le gabarit des constructions ne sera en aucun cas supérieur à 3 niveaux;
- des aménagements extérieurs en toiture sont tolérés à condition qu'ils ne constituent pas des éléments inesthétiques pour les vues plongeantes provenant des étages supérieurs des bâtiments hauts situés aux abords.

Les structures et ossatures peuvent être apparentes notamment si elles ont une valeur architectonique et si elles expriment une certaine hardiesse de conception, sans nuire à l'homogénéité du projet.

6-4 Emplacements pour voitures

L'article 5-4 est d'application en tenant compte que les termes "moyennes surfaces" et d'équipements commerciaux sont remplacés par le terme "bâtiment à destination publique".

6-5 Voiries

L'article 2-5 est d'application.

6-6 Espaces verts, jardins et parcs

L'article 2-6 est d'application pour la zone réservée à l'habitation.

L'article 5-6 est d'application pour la zone à destination publique en tenant compte que le terme "moyennes surfaces" doit être remplacé par "destination publique".

6-7 Clôtures

L'article 2-7 est d'application pour la zone réservée à l'habitation.

L'article 5-7 est d'application pour la zone à destination publique.

6-8 Publicité

L'article 4-8 est d'application.

7. Zones d'espaces verts

Toutes les parties, non boisées actuellement, et reprises au plan sous la dénomination "espaces verts", et qui constitueront une liaison verdurée entre le bois du Laerbeek et le domaine du Poelbosch, seront obligatoirement boisées.
