

PLANE DE JETTE

GEMEENTE JETTE

INDIVIDUEEL
DOCUMENT N° 7.03
MIROIR

BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG N° 7.03
SPIEGEL WIJK

LES AFFECTATIONS
ET LES PRESCRIPTIONS
GÉNÉRALES.

PLAN MET DE BESTEMMINGEN
EN DE SCHRIFTELIJKE
VOORSCHRIFTEN

OPGESTELD EN
GOEDGEKEURD DOOR
L'ARCHITECTE SOUSSSIGNE:

OPGEMAAKT DOOR
ONDERGETEKENDE ARCHITEKT:

PIERRE VANDER STRAETEN
Rue Lesbroussart, 61
1050 Bruxelles
Tél.+ Fax : 649.81.39
732.97.50



AVEC LA COLLABORATION DE:
ALEXIS KOUTSALEXIS

IN SAMENWERKING MET:

LE 30 NOVEMBRE 1990

DE 30 NOVEMBER 1990

VU ET ADOPTE PROVISOIREMENT PAR
LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU
07.02.91

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN
DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN
07.02.91
DOOR DE RAAD

LE SECRETAIRE COMMUNAL
DE GEMEENTESECRETARIS

LE PRESIDENT, DE VOORZITTER
Pour le Bourgmestre J.L. Thys
L'Echevin délégué, Voor de Burgemeester J.L. Thys
De afgevaardigde Schepen,

P.M. EMPAIN

L. Vermeyen

L. Vermeyen

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS
CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE DE-
POSE A L'EXAMEN DU PUBLIC A LA MAISON
COMMUNALE DU 18. II. 1991 AU 20. III. 1991

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHE-
PENEN VERKLAART DAT ONDERHAVIG PLAN
TER INZAGE VAN HET PUBLIEK TEN GEMEENTE-
HUIZE WERD NEERGELEGD VAN 20. III. 1991
18. II. 1991

PAR ORDONNANCE

IN OPDRACHT

LE SECRETAIRE COMMUNAL
DE GEMEENTESECRETARIS

LE COLLEGE, HET COLLEGE
Pour le Bourgmestre J.L. Thys
L'Echevin délégué, Voor de Burgemeester J.L. Thys
De afgevaardigde Schepen,

P.M. EMPAIN

L. Vermeyen

L. Vermeyen

VU ET ADOPTE DEFINITIVEMENT PAR LE
CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR
DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

PAR LE CONSEIL

DOOR DE RAAD

LE SECRETAIRE COMMUNAL
DE GEMEENTESECRETARIS

LE PRESIDENT, DE VOORZITTER

INTENTIONS GENERALES

L'élaboration de ce plan particulier met en oeuvre, par un outil législatif, les intentions des autorités de la Commune de Jette concernant l'avenir urbanistique de la place Reine Astrid et de son quartier.

L'élaboration du plan découle d'une logique articulée autour du domaine public mettant ainsi au deuxième plan la notion d'îlot et de zone et ce tant pour les affectations que pour le cadre physique.

Etant donné qu'il fallait :

- encourager la fonction résidentielle,
- favoriser la mixité fonctionnelle dans les bâtiments,
- assurer un meilleur équilibre entre les fonctions du quartier,

il s'est avéré nécessaire de faire harmoniser la réalité morphologique des voies avec la réalité d'occupation du domaine privé.

Considerant que la ville s'étend sur fond essentiellement résidentiel, le logement est maintenu partout. Le caractère des voies publiques détermine les fonctions qui s'ajoutent à la fonction résidentielle.

Les voies publiques convergeant vers la Place Reine Astrid, celle-ci fut considérée comme le noeud relationnel du quartier. Ainsi la permisivité fonctionnelle est plus étendue à la place Reine Astrid et dans ses abords immédiats.

Plus on s'écarte du noeud considéré, plus les fonctions permises sont limitées et spécifiques.

PRESCRIPTIONS

1. REMARQUES PREALABLES

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.

A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.

Repérage : le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

2. DISPOSITIONS GENERALES

2.1. AFFECTATIONS

Les affectations, figurées au plan, ne sont pas indiquées sur les parcelles. Leurs affectations sont indiquées sur la voie publique qui les dessert. L'adresse cadastrale indique pour chaque parcelle la voie publique à prendre en considération.

Au cas où une parcelle comprend un ou plusieurs bâtiments principaux desservis par des voies publiques de caractère différent, ce ou ces bâtiments trouvent leur affectation en considération de la voie publique qui leur est adjacente. Dans le cas où une double indication d'affectation apparaît sur la voie, les parcelles ne sont concernées que par l'indication qui leur est adjacente.

La mixité des fonctions, souhaitée dans les bâtiments, ne peut en aucun cas constituer une entrave à l'accès aisé à toutes les parties de ceux-ci; les accès aux étages doivent être maintenus praticables en permanence.

2.1.1. PARCELLES AFFECTEES A L'HABITATION

Les bâtiments principaux y sont essentiellement affectés au logement. Néanmoins, des commerces, des bureaux, des ateliers et des équipements d'intérêt collectif peuvent s'y installer pour autant que la superficie totale de ces fonctions ne dépasse pas 200 m² et n'occupe pas plus d'un niveau par bâtiment. Ces fonctions accessoires doivent

magasin
↓

concerner la vie et l'intérêt du quartier dans toute la zone affectée à l'habitation à l'exception du boulevard de Smet de Naeyer.

Dans le cas où le bâtiment n'a qu'un seul niveau (rez), il doit être affecté au logement.

Les annexes (dans les limites physiques prescrites au plan) y sont affectées en tout ou en partie à une ou à plusieurs fonctions permises pour le bâtiment principal dont elles dépendent.

2.1.2. PARCELLES AFFECTEES A L'HABITATION ET AU COMMERCE

*PRAS commerces
Zone habitation
200m² max
500m² après
m.p.p.
Zone forte
mixte
idem*

Les bâtiments principaux y sont essentiellement affectés au logement et à l'activité commerciale. En outre, des bureaux, des ateliers et des équipements d'intérêt public peuvent s'y installer pour autant que la superficie totale de ces fonctions ne dépasse pas 200 m² et n'occupe pas plus d'un niveau par bâtiment.

△ Taux maximum par îlot fixé par PRAS

Dans le cas où un bâtiment n'a qu'un seul niveau (rez), il doit être affecté au logement.

Les logements doivent occuper au moins 50 % de la superficie plancher du bâtiment.

Les annexes (dans les limites physiques prescrites au plan) y sont affectées en tout ou en partie à une ou à plusieurs fonctions permises pour le bâtiment principal dont elles dépendent.

2.1.3. PARCELLES AFFECTEES AUX ENTREPRISES A CARACTERE URBAIN

*△ PRAS fixe
limite en zone forte
mixte pour*

Les bâtiments principaux et les annexes y sont essentiellement affectées aux entreprises artisanales, commerciales et industrielles.

Concernant les entreprises industrielles, la nécessité de leur installation urbaine doit être justifiée par au moins un des éléments suivants :

- entre. artis. com. et ind.
- activ. admin.
- Commerces
- équip. int. collect.

- impératifs de production (fonctionnement);
- impératifs de ravitaillement en fourniture;
- impératifs de distribution de la production.

Les bâtiments peuvent être également affectés :

- aux activités administratives de ces entreprises, à condition que la section de production de l'entreprise soit installée dans le bâtiment principal ou dans la zone des annexes;
- aux logements, aux commerces ou aux équipements d'intérêt collectif.

△ Taux maximum bureaux par îlot fixé par PRAS

2.1.4. PARCELLES AFFECTEES A L'ENSEIGNEMENT

A l'exception de l'affectation essentielle (enseignement), les logements, les commerces, les bureaux et les ateliers sont admis dans les conditions définies plus haut pour les parcelles affectées à l'habitation et au commerce.

*defendues par PRAS
en zone équip. int. col.
ou de serv. publ.*

2.2. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

2.2.1. Bâtiments principaux

FRONT DE BATISSE ET ALIGNEMENT

Les constructions doivent être édifiées sur l'alignement. Le front de bâtisse est obligatoire sauf indication contraire dans les présentes prescriptions.

LIMITE ARRIERE EXTREME DES CONSTRUCTIONS

La limite arrière extrême indiquée sur la plan englobe toutes les saillies à l'exception des dispositifs de sécurité éventuels.

HAUTEUR DES FACADES

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

NOMBRE DES NIVEAUX

Le plan indique le nombre minimal des niveaux en façade. Les niveaux en retrait par rapport à la façade ne sont pas admis.

ZONES DE TRANSITION DES GABARITS

Là où des bâtiments contigus ont différentes hauteurs de façade admises, le plan indique la zone dans laquelle doit s'effectuer la transition des gabarits.

TYPES DE TOITURES

Les toitures admises pour les bâtiments ne dépassant pas les 4 niveaux (R + 3) sont les suivants :

a) Toiture à versants dont le faite est parallèle à la voirie :

L'angle de pente est compris entre 35° et 50°. La hauteur du faite ne peut pas dépasser une hauteur de 5 m. mesurée à partir de la cote supérieure de la corniche.

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

Le pignon doit être inscrit dans l'aire du plan délimitée par un demi cercle complet de 8 m. de diamètre maximum. La base considérée du pignon est la ligne horizontale passant par le point le plus bas de la toiture. Cette base peut être rehaussée de 50 cm si le pignon masque les rives du toit.

c) Toiture à la mansard :

Son profil sera compris dans l'aire d'un plan perpendiculaire à la façade, délimitée par un quart de cercle de 5 m. de rayon dont le centre est à la hauteur de la limite supérieure de la corniche et dont le périmètre s'arrête à la verticale de ce centre.

d) Toiture arrondie :

Son profil sera situé dans l'aire d'un plan perpendiculaire à la façade, délimitée par un quart de cercle de 5 m. de rayon dont le centre est à la hauteur de la limite supérieure de la corniche et dont le périmètre s'arrête à la verticale de ce centre.

Pour les bâtiments dépassant les 4 niveaux (c'est-à-dire à partir de R + 4), sera admise également une toiture plate avec étage en recul. La jonction entre le toit plat et la façade de cet étage en recul doit être inscrite dans l'aire d'un plan perpendiculaire à la façade, délimitée par un quart de cercle de 5 m. de rayon dont le centre est à la hauteur de la limite supérieure de la corniche et dont le périmètre s'arrête à la verticale de ce centre.

PARKINGS - GARAGES

Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer. Une seule porte d'accès aux garages sera admise par façade. Sa largeur ne peut excéder 3,20 mètres. L'emprise des garages aux rez-de-chaussée (ou de la rampe menant vers le sous-sol) ne peut excéder une surface dont la largeur est de 3,50 m. et la longueur égale à la profondeur du bâtiment principal.

LOCAUX DE FACADE

Les locaux de façade, à l'exception des caves et des combles, doivent être des locaux habitables; ils ne peuvent pas servir de locaux de stockage, d'archives ou de dépôt de matériel. Aucune façade aveugle n'est admise.

SAILLIES ET RETRAITS EN FACADE

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

Ces éléments sont réalisés dans les limites fixées par le règlement communal sur les bâtisses et sans qu'ils n'excèdent un quart du plan de la façade.

ENSEIGNES ET SUPPORTS PUBLICITAIRES

Il est expressément défendu de faire figurer des affiches, des annonces, des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière sur les passages publics, dans les zones de cours et jardins ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique ou de la zone de passage public ou qui seraient nuisibles au caractère résidentiel du quartier, à l'exclusion de l'affichage public.

Toute enseigne sur les toitures est interdite.

Sans préjudice du titre VIII, art. 61 à 76 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune de Jette, les enseignes ainsi que toute autre inscription, peinture et décoration à caractère commercial sont autorisées sur les façades.

Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines.

2.2.2. Zone d'annexes

La construction d'annexes est autorisée sur toute la surface de cette zone. Le plan indique la hauteur (en mètres) maximale admise. Il s'agit de la hauteur totale de la construction (toit compris). Tous les types de toiture sont admis.

2.2.3. Zone des cours et jardins avec construction d'annexes limitée

Le plan indique la hauteur (en mètres) maximale admise des annexes. Il s'agit de la hauteur totale de la construction (toit compris). Tous les types de toiture sont admis. Le plan indique aussi le taux (en pourcentage) maximal de l'emprise des annexes dans la zone. Ce taux n'est pas global par rapport à la zone; il s'applique à chaque propriété. La surface non construite doit être plantée sur au moins 50% de celle-ci. Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. La construction en sous-sol n'est pas admise sous la partie réservée aux plantations et ne peut en aucun cas mettre en péril la viabilité des grands arbres existants.

2.2.4. Zone des cours et jardins

Cette zone est réservée à l'agrément. Aucune construction n'y est admise. Elle doit être plantée sur au moins 50% de sa surface. Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. La construction en sous-sol n'est pas admise sous la partie réservée aux plantations et ne peut en aucun cas mettre en péril la viabilité des grands arbres existants. Aucun parking en surface n'est autorisé.

2.2.5. Zone de regroupement facultatif des parcelles

En cas de regroupement de toutes les parcelles concernées telles que figurées au plan (soit en une seule propriété, soit en vue d'une opération immobilière conjointe), la profondeur des bâtiments principaux peut excéder la limite arrière extrême des constructions suivant les indications du plan.

3. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

3.1. BATIMENTS PRINCIPAUX

Les bâtiments non conformes aux prescriptions du P.P.A. peuvent se maintenir tant que les interventions des propriétaires se limitent à des travaux d'entretien ou de rénovation légère.

La délivrance de permis de bâtir relatifs à la rénovation lourde, à la démolition ou à la reconstruction sera subordonnée à l'exigence de conformité aux prescriptions du P.P.A.

3.2. ANNEXES

Les annexes non conformes ne doivent se mettre en accord avec les prescriptions du P.P.A. qu'en cas de rénovation, de démolition ou de reconstruction de celles-ci ou des bâtiments principaux de la parcelle.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

4.1. PLACE REINE ASTRID

Compte tenu de leur situation remarquable, les bâtiments sis aux n° 1, 3, 2 et 4 de la Place Reine Astrid, aux n° 1 et 3 de la rue Pierre Timmermans, aux n° 2, 4 et 6 de la chaussée de Wemmel ainsi qu' au n° 1 de la rue Léon Théodor, peuvent être affectés totalement à des équipements publics d'intérêt collectif local, ouverts au public, et pour autant que l'espace accessible à celui-ci représente au minimum la moitié de la superficie du bâtiment.

△ limite
fixée par
PRAS
max. 300 m²
équip. urb. collect.
et équipements
1000 m² équip.
piscines
cultures
sportifs
sociaux
et de santé

4.2. RUE LEOPOLD I, 513 ET 511 (GRANDS MAGASINS)

Pour autant que les parcelles soient occupées exclusivement par des commerces du même type, les bâtiments principaux à ériger sur le front de bâtisse présenteront un caractère fermé moyennant des aménagements particuliers nécessaires au passage des véhicules de livraison.

Toute délivrance de permis de bâtir concernant des transformations lourdes des bâtiments existants (même dans la zone des annexes) est subordonnée à l'exigence de conformité avec les prescriptions du P.P.A.

4.3. PASSAGE PUBLIC SUR SOL PRIVE RELIANT LA RUE DES WALLONS (N° 28) ET LA CHAUSSEE DE WEMMEL (N° 24/26)

Les accès au passage public traversant les bâtiments principaux au 28 rue des Wallons et au 24/26 chaussée de Wemmel auront une largeur de 4 mètres minimum et une hauteur de 4 mètres minimum. Son emplacement par rapport à la façade sera fixé suivant les plans du bâtiment à construire.

Les bâtiments "porches" du N° 28 de la rue des Wallons et du N° 24/26 de la chaussée de Wemmel pourront comporter du côté de ces voies publiques des parties en saillie équivalentes en surface à la moitié de la façade.

En outre, ces bâtiments devront être construits en priorité. La construction des autres immeubles le long du passage en sera subordonnée.

4.4. BOULEVARD DE SMET DE NAEYER

4.4.1. Zone de recul facultative

Elle concerne les angles formés par la rue Léopold I et le

boulevard de Smet de Naeyer. Les constructions peuvent y être édifiées soit sur l'alignement, soit sur la limite de la zone de recul, soit entre ces deux limites. Le traitement en angle rentrant n'est pas admis. Ces zones ne peuvent être ni plantées ni clôturées.

4.4.2. Zone de recul obligatoire

A l'exception des constructions d'angle mentionnées sous 4.4.1. le plan prévoit une zone de recul obligatoire devant tous les bâtiments du boulevard de Smet de Naeyer. Les constructions doivent être édifiées sur la limite de la zone de recul. Toutes les faces des bâtiments tournées vers la zone de recul et la voie publique sont des façades et sont traitées de la même façon.

Sans préjudice du titre III du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune de Jette, les zones de recul doivent être clôturées soit par une grille soit par une haie vive dont la hauteur ne peut excéder les 2 mètres.

4.4.3. Station de distribution de carburant

Le bâtiment de la station de distribution de carburant (boulevard de Smet de Naeyer, 113) peut être maintenu dans les limites de son emplacement actuel pour autant que sa forme et ses matériaux s'intègrent harmonieusement dans le boulevard et que sa hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

4.5. BATIMENTS DE VALEUR ARCHITECTURALE OU D'ENSEMBLE

4.5.1.

En cas de demande de permis de bâtir concernant la transformation, la rénovation ou la reconstruction des bâtiments de la rue des Flamands côté pair et de la rue des Wallons ainsi que des bâtiments sis aux n° 23, 25, 27, 29, 33 et 35 du boulevard de Smet de Naeyer, le Collège exige du requérant, au préalable, la production d'une perspective à grande échelle de la construction projetée et de ses abords.

4.5.2.

En ce qui concerne les immeubles sis au n° 40 de la rue Pierre Timmermans, aux n° 1 et 20 de la chaussée de Wemmel et au n° 80 (partie ancienne) de la rue Léon Théodor, seuls des travaux de rénovation affectant le second-oeuvre sont autorisés.

4.5.3.

En ce qui concerne les immeubles sis aux n° 2, 4 et 6 de la place Reine Astrid, seuls des travaux de rénovation affectant le second-oeuvre sont autorisés; si ceux-ci concernent la menuiserie extérieure des façades, l'avis de la commission de concertation est requis obligatoirement avant la délivrance du permis de bâtir.

4.6. AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES AFFECTATIONS

4.6.1.

Etant donné l'implantation particulière des bâtiments prescrits aux angles de la rue Léopold I et du boulevard de Smet de Naeyer, soient les immeubles sis aux 436, 438, 505, 507 et 509 de la rue Léopold I, les affectations suivantes peuvent y être autorisées:

30% minimum de la superficie plancher totale au logement, le solde pouvant être affecté à des activités commerciales, de bureau, d'atelier ou d'équipement d'intérêt collectif. Le rez-de chaussée devra cependant être obligatoirement affecté au commerce ou aux professions libérales.

↳ Δ Taux max. bureaux par ilot fixé par PRAS

↳ PRAS
en zone d'hab.,
Commerc. max. 200m²
500m² avec mpp
bureau: 200m²
équip. int. coll. /
300
m²

4.6.2.

Etant donné le caractère public des activités administratives des immeubles sis aux 53 et 115 boulevard de Smet de Naeyer, ceux-ci peuvent être entièrement affectés à des activités de même type, à l'exclusion de toute activité administrative privée pour autant qu'elle dépasse les 200m² prescrits pour la zone d'habitation.

4.6.3.

Etant donné l'importance des bâtiments arrières aux numéros 511/b et 513/a de la rue Léopold I, les bâtiments principaux de ces parcelles concernées peuvent être entièrement affectés à l'activité commerciale à l'exclusion de toute fonction d'entreposage.

↳ PRAS zone habitation

Commerces: max 200m²

ou 500m² après mpp