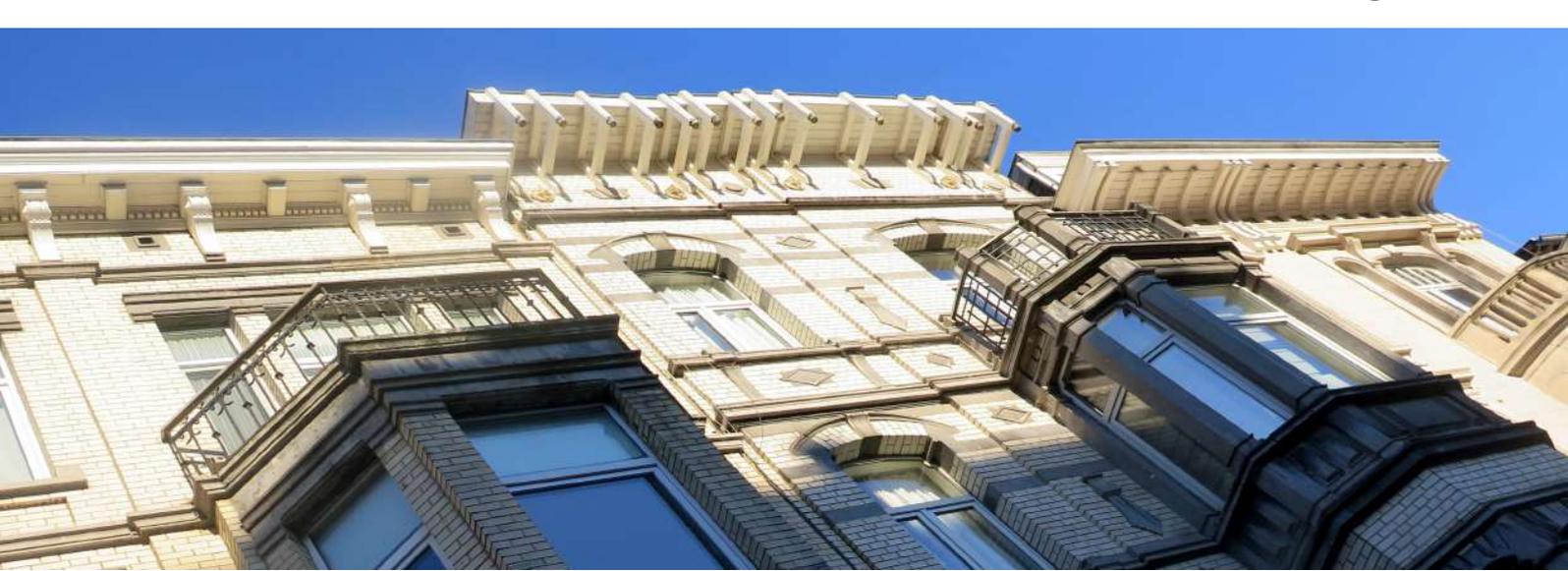




Règlement communal d'urbanisme zoné

Les grandes avenues

I. Avenue Winston Churchill et Avenue Brugmann



RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONÉ

Les grandes avenues

Avenue Winston Churchill et Avenue Brugmann

PHASE 08 : Post Commission de concertation

VERSION VI – 01/03/2023

- I. **PRESCRIPTIONS LITTÉRALES**
- II. **CARTE DES ÉCHELLES DE VALEURS**
- III. **ANNEXES**

ANNEXE 1 : INTRODUCTION – CONTEXTE

ANNEXE 2 : GLOSSAIRE

ANNEXE 3 : OBJECTIFS ET DETAILS PAR RIVES D'ÎLOT

ANNEXE 4 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Brugmann - Ilots pairs

ANNEXE 5 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Brugmann - Ilots impairs

ANNEXE 6 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Winston Churchill - Ilots pairs

ANNEXE 7 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Winston Churchill - Ilots impairs

ANNEXE 8 : PATRIMOINE NATUREL – Avenue Winston Churchill

ANNEXE 9 : PATRIMOINE NATUREL – Avenue Brugmann

ANNEXE 10 : LISTE DES ESSENCES PRÉCONISÉES OU INTERDITES

I. PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
CHAPITRE I : INTRODUCTION GÉNÉRALE	7
Section I : OBJECTIFS URBANISTIQUES – CADRE DE REGLEMENTATION	7
Article 1. – Objectifs du RCUZ	7
Article 2. – Spécificités du RCUZ	7
Article 3. – Champ d’application	8
Article 4. – Hiérarchie au sein des règlements – interactions	9
Article 4.1. - Le Règlement Régional d'Urbanisme	9
Article 4.2. - Le Règlement communal d'urbanisme relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces (RCU2), approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993.	9
Article 4.3. – Le Titre VI du RRU et le règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux (RCU3), approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011.	9
Article 4.4. – Le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluies (RCU4), approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016.....	9
Section II : LES PLANS EN VIGUEUR	9
Article 5. – Généralités.....	9
Article 5.1. – Le plan régional de développement durable	9
Article 5.2. - Le plan régional d'affectation du sol.....	10
Article 5.3. – Les plans particuliers d'affectation du sol.....	10
Section III : PÉRIMÈTRE COUVERT PAR LE RCUZ	10
Article 6. – Parcelles et rives d’îlots concernées	10
Sous-section 1: Avenue Winston Churchill.....	11
Article 7. - Description typologique générale	11
Article 7.1. - Rive impaire	11
Article 7.2 - Rive paire	11
Sous-section 2 : Avenue Brugmann.....	11
Article 8. - Description typologique générale	11
Article 8.1. – Rive impaire	12
Article 8.2. – Rive paire.....	12
Sous-section 3 : Places et squares.....	12
Article 9. – Description générale.....	12
Article 9.1. – Place Léon Vanderkindere	12

Article 9.2. - Square des Héros	12
Article 9.3 - Square Georges Marlow	12
Article 9.4. – Place Emile Danco	13
Article 9.5. - Rond-point Winston Churchill.....	13
Section IV : PROTECTION DU PATRIMOINE	13
Article 10. – Les styles architecturaux.....	13
Article 11. – Généralités.....	13
Article 11.1. – Valeur architecturale.....	14
Article 11.2. – Valeur d’ensemble	14
Article 11.3. – Valeur de détail	14
Article 11.4. – Etat de conservation	14
Article 12. – Les arbres répertoriés en tant qu’arbres remarquables	15
CHAPITRE II : ASPECT ET MORPHOLOGIE DU BÂTI ET DE SES ABORDS - travaux d’entretien ou de rénovation	16
Section I : GENERALITES – PORTÉE DU RCUZ	16
Article 13. – Objectifs.....	16
Article 14. – Portées du RCUZ	16
Section II : COMPOSITION ET ENTRETIEN DES ABORDS DU BATI.....	16
Sous-section 1 : Généralités	16
Article 15. – Généralités.....	16
Article 16. – Aménagement et entretien des abords du bâti	16
Article 16.1. – Biodiversité	16
Article 16.2. – Etat d’entretien	17
Article 16.3. – Choix des espèces végétales	17
Article 16.4. – Restrictions.....	17
Article 17. – Niveaux du sol des zones plantées	17
Sous-section 2 : La zone de recul à l’alignement.....	18
Article 18. – Application.....	18
Article 19. – Les accès aux bâtiments	18
Article 20. – La clôture à l’alignement – mesures générales	19
Article 21. - Les murets	20
Article 22. – Les grilles, portails et portillons.....	20
Article 23. – Les haies.....	20
Article 24. – La clôture édifiée à la limite mitoyenne en zone de recul.....	21
Article 25. – Les équipements et installations autorisés	21
Sous-section 3 : La zone de retrait latéral	21

Article 25. - Objectif d'aménagement.....	21
Article 26. – Aménagement	22
Article 27. - La clôture mitoyenne.....	22
Sous-section 4 : La zone de jardins.....	23
Article 28. – Objectif général	23
Article 29. – Les clôtures, haies, autres éléments séparatifs ne jouxtant pas l'espace public .	23
Article 30. – Le maintien d'une zone perméable spécifique à la zone de jardins.....	24
Article 31. - Les piscines	24
Article 32. – Les constructions situées en zone de jardins	24
Sous-section 5. – Les abords et parcs des grands immeubles.....	25
Article 33. – L'objectif d'aménagement.....	25
Article 34. – La perméabilité des sols et l'infiltration de l'eau de pluie.....	25
Section III : LE BÂTI	26
Sous-section 1 : Maintien en bon état d'entretien et de propreté et les travaux de rénovation	26
Article 35. – L'entretien des façades principales (avant et latérales) des immeubles.....	26
Article 36. - Cas de force majeure	28
Sous-section 2 : La façade principale et les façades latérale ou arrière visibles de l'espace public	28
Article 37. – Les travaux de rénovation des façades principales des immeubles.....	28
Sous-section 3 : La façade arrière.....	29
Article 38. - L'objectif de volumétrie générale.....	29
Article 39. – L'aspect des façades arrière et des parties des murs mitoyens en héberge.....	30
Sous-section 4 : La toiture	30
Article 40. – Les conduits de cheminée et les hottes.....	30
Article 41. – La rénovation des boxes de garage existants	30
CHAPITRE III : LE PATRIMOINE ET LES ECHELLES DE VALEURS - LES RÉNOVATIONS.....	31
Sous-section 1 : Généralités	31
Article 42. - L'objectif du RCUZ	31
Sous-section 2 : La façade avant	31
Article 43. – Le soubassement et ses accessoires.....	31
Article 44. – Les entrées cochères et baies d'accès aux bâtiments	31
Article 44.1. – Les entrées cochères, porches et portes de garage.....	31
Article 44.2. – Les portes d'entrée	31
Article 44.3. – Les portes de garage	31
Article 45. – Les matériaux.....	32
Article 46. – Les châssis.....	32

Article 47. – Les saillies	32
Article 47.1. – L’objectif du RCUZ.....	32
Article 47.2. – Les corniches	32
Article 47.3. – les descentes d’eau de pluie	33
Sous-section 3 : La toiture	33
Article 48. – L’objectif du RCUZ.....	33
Article 49. - Les toitures proprement dites - typologies, aspect, habitabilité.....	33
Article 50. – Les toitures « à la Mansart ».....	33
Article 51. – Les toitures à versants d’un autre type que celles « à la Mansart »	34
Article 52. - Les toitures plates.....	34
Article 53. - Les lucarnes	35
Article 54. – L’isolation des héberges et des murs mitoyens apparents	35
Article 55. – Les équipements techniques	35
CHAPITRE IV : LE PATRIMOINE ET LES ECHELLES DE VALEURS - LES EXTENSIONS, LES RÉNOVATIONS D’IMPORTANCE	36
Section I : GENERALITES	36
Article 56. – L’objectif du RCUZ : respect des éléments constitutifs de l’architecture.....	36
Article 57. – Les projets d’extension et / ou de densification.....	36
Section II : LES BIENS À VALEUR ARCHITECTURALE.....	36
Article 58. – Les rehausses de volume et la toiture	36
Article 59. – La façade principale et la façade latérale	37
Article 60. – La façade arrière	37
Section III : LES BIENS À VALEUR D’ENSEMBLE	37
Article 61. – Les rehausses de volume et la toiture	37
Article 62. – La façade principale	37
Article 63. – La façade arrière	37
Section IV : LES BIENS À VALEUR DE DETAIL	37
Article 64. – Les rehausses de volume et la toiture	37
Article 65. – La façade principale	38
Article 66. – La façade arrière	38
Section V : BIENS À VALEUR D’ENSEMBLE ET BIENS À VALEUR DE DÉTAIL - EXTENSIONS ET RÉNOVATIONS EN FAÇADES ARRIERE	38
Article 67. – L’objectif de volumétrie générale.....	38
Article 68. – L’aspect des façades arrière et des parties des murs mitoyens en héberge.....	38
CHAPITRE V : LE BÂTI NON REPERTORIÉ - LES EXTENSIONS, LES RÉNOVATIONS D’IMPORTANCE.....	39
Article 69. – L’objectif du RCUZ :	39

Article 70. - Les projets d'extension et/ ou de densification	39
CHAPITRE VI : LES CONSTRUCTIONS NEUVES, DONT LES OPÉRATIONS DE DÉMOLITION EN VUE D'UNE RECONSTRUCTION.....	40
Section I : GENERALITES	40
Article 71. - L'objectif du RCUZ	40
Article 72. - Les projets de construction et de démolition en vue d'une reconstruction	40
Section II : LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA FAÇADE PRINCIPALE ET DE LA FAÇADE LATÉRALE	41
Article 73. – Le soubassement et ses accessoires.....	41
Article 74. – Les entrées cochères, porches et portes de garage	41
Article 75. – Les portes d'entrée	41
Article 76. – Les matériaux de façade	41
Article 77. – Les pleins et les vides, les baies et les chassis	41
Article 78. – Les saillies	41
Article 78.1 – Les oriels, balcons et terrasses des constructions implantées à l'alignement	41
Article 78.2. - Les oriels, balcons et terrasses des constructions implantées en recul de l'alignement.....	42
Article 79. - Les corniches.....	42
Article 80. – Les équipements techniques	43
Article 81. – Les stores, les volets, les pare-soleils.....	43
Section III : LA FAÇADE ARRIÈRE.....	43
Article 82. - La façade arrière	43
Article 83. – Les équipements techniques	43
CHAPITE VII : REGLEMENTS D'URBANISME ET APPROCHE URBANISTIQUE.....	44
Article 84. – Les dispositions du RRU en vigueur	44
Article 85. – L'approche urbanistique propre à chaque rive d'ilot	44

CHAPITRE I : INTRODUCTION GÉNÉRALE

Section I : OBJECTIFS URBANISTIQUES – CADRE DE REGLEMENTATION

Article 1. – Objectifs du RCUZ

Le RCUZ « Grandes avenues » vise à :

1. éclairer les demandeurs et architectes quant aux lignes de conduite sur lesquelles s’inspirer pour les biens sis sur les parcelles concernées par le RCUZ,
2. intégrer l’évolution de la pensée en matière environnementale, dont les aspects visés par la déclaration de politique générale pour la législature 2018-2024 en cours,
3. soigner particulièrement l’aménagement des abords et des zones de recul visibles depuis les espaces publics et majoritaires dans les terrains concernés par le présent règlement,
4. préciser, en attente que soit arrêté l’inventaire du patrimoine immobilier, au sens du CoBAT et à caractère scientifique et légal, les dispositions générales à respecter en matière de patrimoine bâti et d’architecture,
5. encadrer les possibilités d’évolution du patrimoine immobilier (extensions à l’arrière et rehausses),
6. améliorer, préserver ou revaloriser le bâti, à l’occasion des demandes de permis d’urbanisme liées à de nécessaires travaux d’entretien d’immeubles inscrits à l’inventaire du patrimoine et pour la plupart postérieurs à la 2^{ème} guerre mondiale,
7. compléter, pour les parcelles concernées, les règlements communaux d’urbanisme (RCU’s) thématiques en vigueur tel que le règlement général sur la bâtisse du 14.06.1948 (RGB48) tant qu’il sera en vigueur, ainsi que le règlement communal d’urbanisme sur les ouvertures et extensions de certaines activités commerciales (RCU2), le règlement communal d’urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux (RCU3) et le règlement communal d’urbanisme relatif à la gestion des eaux (RUC4),
8. abroger le règlement relatif à l’aménagement des zones de recul le long de l’avenue Longchamp (1934),
9. abroger, pour les parcelles concernées, les articles du Règlement général sur les bâtisses approuvé par le Conseil communal le 14/06/1948 relatifs aux zones de recul.

Article 2. – Spécificités du RCUZ

§1. Le RCUZ « Grandes avenues » vise spécifiquement la mise en valeur architecturale et esthétique des parcelles à front des axes et places des deux principaux axes de circulation qui ont marqué le développement de l’urbanisation sur le territoire de la Commune à partir du dernier quart du XIX^{ème} siècle.

§2. Il vise tant le patrimoine initial remontant à la création des avenues, squares et places que le patrimoine plus récent, dont les qualités sont à sauvegarder, voire à améliorer ou à restituer. Il s’inscrit donc dans les objectifs de la zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement du plan régional d’affectation du sol.

§3. Il constitue une aide à la conception des projets et est accompagné pour ce faire d’un répertoire des valeurs des bâtiments qui présentent un aspect architectural et arbres retenus comme à protéger à différents degrés de qualité patrimoniale. Ce répertoire et ses ventilations en plusieurs degrés de valeurs patrimoniales apparaît en légende de la carte « patrimoniale ».

§4. Il s’inscrit dans les objectifs de la Convention pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l’Europe (Union européenne – série des traités européens – 121 - Grenade 03.10.1985 - ratifié par la Belgique le 17/09/1992 et en vigueur depuis le 01/01/1993).

§5. Il se compose du texte réglementaire et des cartes et se complète des annexes suivantes.

Le règlement, le glossaire, les cartes règlementaires et les objectifs indicatifs peuvent être consultés simultanément pour apprécier la faisabilité d'un projet sur un bien.

I. PRESCRIPTIONS LITTÉRALES

II. CARTE DES ÉCHELLES DE VALEURS

La carte des valeurs du bâti est réglementaire et renvoi aux niveaux d'exigence progressive au sein du règlement.

ANNEXES

ANNEXE 1 : INTRODUCTION – CONTEXTE

Présentation de l'historique, les enjeux et objectifs du RCUZ

ANNEXE 2 : GLOSSAIRE

Le glossaire complète les termes déjà existant dans le Règlement régional d'urbanisme

ANNEXE 3 : OBJECTIFS ET DETAILS PAR RIVES D'ÎLOT

Par avenue et par rive d'îlot, des objectifs indicatifs visent à identifier les potentiels d'amélioration du bâti ou des abords

ANNEXE 4 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Brugmann - Ilots pairs

Les biens ayant une valeur architecturale, d'ensemble ou de détail.

ANNEXE 5 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Brugmann - Ilots impairs

Les biens ayant une valeur architecturale, d'ensemble ou de détail.

ANNEXE 6 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Winston Churchill - Ilots pairs

ANNEXE 7 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Winston Churchill - Ilots impairs

Les biens ayant une valeur architecturale, d'ensemble ou de détail.

ANNEXE 8 : PATRIMOINE NATUREL – Avenue Winston Churchill

ANNEXE 9 : PATRIMOINE NATUREL – Avenue Brugmann

ANNEXE 10 : LISTE DES ESSENCES PRÉCONISÉES OU INTERDITES

Les recommandations des différentes plantations (haies, arbres, arbustes, ..) améliorant la biodiversité des abords.

Article 3. – Champ d'application

§1. Le présent règlement s'applique :

1° aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 98§1^{er} alinéa 1^{er} du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) ;

2° aux actes et travaux qui, en raison de leur minime importance, sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, visés à l'article 98§2 du CoBAT ;

3° aux actes et travaux visés par l'article 98§3 du CoBAT, pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis.

§2. Le présent règlement précise et complète, pour le périmètre considéré, les Règlements communaux d'urbanisme (RCU) et leurs dispositions ne peuvent être que subsidiaires aux dispositions desdits RCU's ainsi qu'aux dispositions du RRU.

Article 4. – Hiérarchie au sein des règlements – interactions

Le présent règlement précise et complète, pour le périmètre considéré, les Règlements communaux d'urbanisme (RCU) et leurs dispositions ne peuvent être que subsidiaires aux dispositions desdits RCU's ainsi qu'aux dispositions du RRU.

Article 4.1. - Le Règlement Régional d'Urbanisme.

Le RCUZ est rédigé de sorte à ne pas déroger aux dispositions du RRU. On notera que le RRU est en phase de réécriture (projet de Règlement Régional d'Urbanisme dit « Good Living ») au moment de la rédaction du présent règlement et que les seuls aspects de volumétrie abordés dans le RCUZ visent d'une part une harmonie des volumétries des façades arrières et d'autre part une harmonie des volumétries des toitures à versants, en se basant sur la jurisprudence des avis de la Commission de concertation.

Article 4.2. - Le Règlement communal d'urbanisme relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces (RCU2), approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993.

Ce règlement communal d'urbanisme qui a pour effet de soumettre certaines demandes aux mesures particulières de publicité reste d'application.

Article 4.3. – Le Titre VI du RRU et le règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux (RCU3), approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011.

Ce règlement communal d'urbanisme (RCU3) reste intégralement en vigueur pour l'intégralité des parcelles concernées, qu'elles comprennent déjà un commerce ou non. Il se complète de la situation évolutive inhérente au RRU quant à l'évolution des zonages de publicité.

Article 4.4. – Le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluies (RCU4), approuvé par le Conseil communal le 25/02/2016.

Ce règlement communal d'urbanisme (RCU4) reste intégralement en vigueur pour l'intégralité des parcelles concernées, qu'elles soient bâties à l'alignement ou en recul de celui-ci.

Section II : LES PLANS EN VIGUEUR

Article 5. – Généralités

Le RCUZ interagit avec plusieurs plans en vigueur et s'inscrit soit dans les visées des lignes de conduite du plan de développement, soit en superposition et / ou en articulation des dispositions réglementaires des plans d'affectation en vigueur.

Certaines parcelles régies par le RCUZ sont répertoriées dans l'Atlas du sous-sol archéologique, qu'il y a lieu de consulter dès que la mise en œuvre d'un projet nécessite des terrassements.

Article 5.1. – Le plan régional de développement durable

La carte 1 – Armature spatiale et vision pour Bruxelles - renseigne l'axe des avenues Winston Churchill et Albert comme « grande voirie urbaine » et la place Léon Vanderkindere comme « Centre de quartier ».

La carte 2 – Grandes réserves foncières - ne reprend aucun pôle de développement prioritaire ou pôle d'échelle intercommunale et local dans le périmètre d'application du RCUZ.

La carte 3 – Maillage vert et bleu – reprend le cours de l'Ukkelbeek entre le square des Héros et le Globe sous la légende « reconnexion des cours d'eau » et un tracé de continuité verte dans le sens Nord-Sud via le rond-point Churchill.

La carte 4 – Espace public et rénovation urbaine – reprend deux noyaux d'identité locale existants : la place Léon Vanderkindere et le quartier du centre, qu'il étend jusque l'avenue Brugmann (tronçon entre le square des Héros et le Globe).

La carte 5 - Développement économique – reprend des liserés de noyau commercial le long de la rue Vanderkindere (égal développement de part et d’autre de la place éponyme) et ponctuellement au débouché de la rue du Doyenné dans l’avenue Brugmann (square des Héros) ainsi que dans le dernier tronçon de l’avenue Brugmann – quartier du Centre - de part et d’autre de la place Emile Danco.

La carte 6 - Réseaux structurants de mobilité – reprend l’intégralité des deux grandes avenues en tant que « corridor de mobilité ».

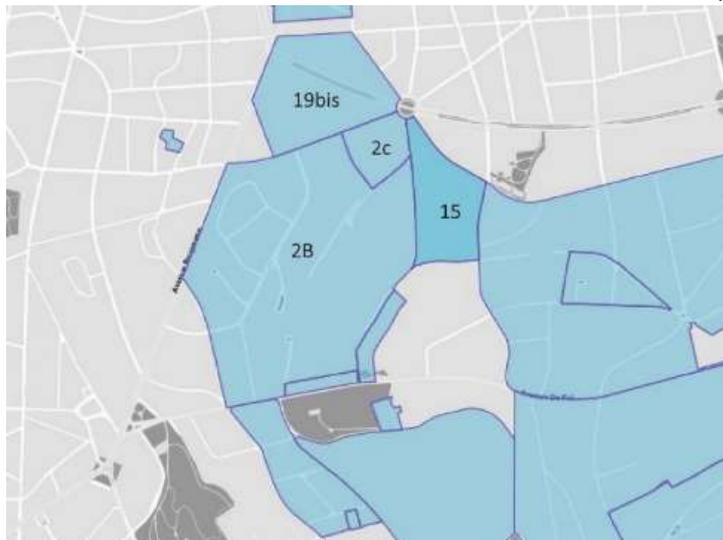
Article 5.2. - Le plan régional d'affectation du sol

Le RCUZ est sans impact sur les zonages d’affectation du PRAS et sur les surimpressions d’affectations éventuelles (liseré de noyau commercial).

Il renforce par contre la ZICHEE qui couvre l’intégralité de l’avenue Winston Churchill et la quasi-totalité de l’avenue Brugmann (seul le tronçon de l’avenue Brugmann entre le square Georges Marlow et le Globe ne bénéficie pas de cette surimpression). Ce faisant, le RCUZ permettra de procéder à une simplification administrative, en ce que des règles strictes d’esthétique y sont établies et que les avis de la Commission de concertation relatifs à l’application de la prescription particulière 21 ne seront plus requis. Le RCUZ s’inscrit également pleinement dans l’objectif de la prescription particulière 24 - espaces structurants (préservation et amélioration des espaces et abords à l’occasion d’actes et travaux impliquant une modification de la situation existante de fait).

Article 5.3. – Les plans particuliers d'affectation du sol

Les plans particuliers d'affectation du sol n°2B, n°2C, n°15 et n°19bis restent d’application.



En cas de contradiction avec un Plan Particulier d’Affectation du Sol (PPAS) en vigueur dans le périmètre du présent règlement, ce sont les dispositions dudit PPAS qui prévalent.

Section III : PÉRIMÈTRE COUVERT PAR LE RCUZ

Article 6. – Parcelles et rives d’îlots concernées

§1. La zone d’application du présent règlement, cartographiée en annexe 3 (carte des échelles des valeurs patrimoniales), concerne les rives d’îlots longeant les alignements des espaces publics, en ce compris la totalité des parcelles d’angles que forment ces espaces publics avec les voiries adjacentes. Les limites de ce périmètre sont à prendre en compte à partir de l’alignement et portent sur la totalité des parcelles, soit à la fois les parties bâties et non bâties.

§.2. L'aménagement et l'esthétique des espaces publics ne font pas partie du présent règlement, étant sujets à l'évolution de la politique des déplacements (PRM) et du code de la route et à la politique de sécurité des infrastructures.

§3. Pour les parcelles traversant un îlot de part en part et qui présentent éventuellement une autre ou plusieurs constructions de l'autre côté de l'îlot, les dispositions relatives aux zones de recul, aux zones de retrait latéral et au bâti ne s'appliquent que pour la construction située à front ou en recul de la grande avenue considérée.

Sous-section 1: Avenue Winston Churchill

Article 7. - Description typologique générale

L'avenue Churchill est une avenue de grande largeur (de l'ordre de 30 mètres entre alignements), arborée (2 rangées de grands arbres de part et d'autre de terre-plein aménagé aujourd'hui en site protégé pour les transports en commun – initialement piste cyclable). Hormis les carrefours où sont marqués des zones de « tourne à gauche », on y circule actuellement à raison d'une bande de circulation confortable à laquelle est adjointe une piste cyclable tracée à même la chaussée. On y dénombre, pour les 2 rives confondues, 201 parcelles comportant 222 bâtiments, dont 6 (3%) implantés à l'alignement et 185 (97%) implantés en recul. Certaines de ces parcelles, proviennent du regroupement, après démolition de parcelles initiales créées lors de l'ouverture de l'avenue ou du lotissement progressif de ses rives. Sur le plan paysager, l'importance du terre-plein central et la hauteur des arbres d'alignement rendent peu perceptibles la rive opposée à celle le long de laquelle on se situe.

Article 7.1. - Rive impaire

La rive impaire (nord) de l'avenue Winston Churchill est constituée de 6 rives d'ilots (repris CH.1 impair à CH.6 impair dans la présente étude), réparties entre la place Vanderkindere et la chaussée de Waterloo et comportant les « éperons d'ilots » déterminées par les avenues de Messidor, Léo Errera et Montjoie, qui convergent vers le rond-point Churchill.

Article 7.2 - Rive paire

La rive paire (sud) de l'avenue Winston Churchill est constituée de 8 rives d'ilots (repris CH.1 pair à CH.8 pair dans la présente étude), réparties entre la place Vanderkindere et la chaussée de Waterloo, et comportant les « éperons d'ilots » déterminées par la rue Marie Depage, la rue Général Mac Arthur et la rue Marianne, qui convergent vers le rond-point Churchill.

Sous-section 2 : Avenue Brugmann

Article 8. - Description typologique générale

L'avenue Brugmann, qui relie la chaussée de Waterloo (à Ixelles) à la chaussée d'Alseberg, présente quant à elle, sur le territoire d'Uccle, plusieurs typologies :

- la première, en continuité du tronçon qui mène de la chaussée de Waterloo à la place Vanderkindere, est celle d'une grande avenue (22 mètres entre alignements), aménagée d'un site central entièrement minéralisé, intégralement réservé aux transports en commun. Ses rives sont constituées en fronts bâtis au sein desquels le bâti initial a été majoritairement préservé. Les alignements d'arbres sont situés au sein des bandes de stationnement, à une fréquence peu élevée (moyenne de 30 mètres entre 2 sujets). Ce parti de plantation permet une bonne visibilité entre les deux fronts bâtis et met en évidence la qualité architecturale des façades. Cette typologie prévaut sur un développement de plusieurs ilots (3 du côté pair et 5 du côté impair) ;

- la seconde typologie est identique en ce qui concerne la voirie proprement dite, mais cette fois le bâti est implanté en recul de l'alignement. On y retrouve du côté pair (à l'est) des immeubles « barres », dont certains en mitoyenneté, et du côté impair, des constructions mitoyennes sur parcellaire élargi par regroupement de parcelles initiales.

Les îlots proches du centre historique de la Commune voient reparaitre la 1^{ière} typologie pré-décrite, avec des immeubles principalement mitoyens et bâtis à l'alignement. Au total, on compte 322 parcelles dont 202 (ou 63%) bâties à l'alignement et 120 (ou 37%) bâties en recul.

Article 8.1. – Rive impaire

La rive impaire (ouest et nord) de l'avenue Brugmann est constituée de 11 rives d'îlots (repris B.1 impair à B.11 impair dans la présente étude), réparties entre la place Vanderkindere et la chaussée d'Alseberg et comportant les faces d'îlots déterminées par la place Vanderkindere, le square des Héros, le square George Marlow et la place Emile Danco.

Article 8.2. – Rive paire

La rive paire (est et sud) de l'avenue Brugmann est constituée de 11 rives d'îlots (repris B.1 pair à B.11 pair dans la présente étude), réparties entre la place Vanderkindere et la chaussée d'Alseberg, et comportant les faces d'îlots déterminées par la place Vanderkindere, le square des Héros, le square George Marlow et la place Emile Danco.

Sous-section 3 : Places et squares

Article 9. – Description générale

Le parcours des deux grandes avenues visées par le RCUZ est jalonné de places et squares et d'un rond-point, qui constituent des pôles d'activité, de transfert intermodal en termes de déplacement ou encore des lieux au caractère paysager particulier par leurs perspectives. Ils offrent un recul par rapport aux façades qui permet une perception plus détaillée du patrimoine bâti ou offrent des perspectives à l'échelle de la ville.

Article 9.1. – Place Léon Vanderkindere

Véritable carrefour des grandes avenues et amorce de l'avenue Albert en direction de Forest, la place Vanderkindere n'a plus de place que le nom ; elle est aménagée de façon strictement fonctionnelle de sorte à gérer les flux des divers types d'usagers de la voirie, dont d'importantes lignes de tram qui bénéficient d'aménagements de sites qui leur sont réservés. Les immeubles qui la délimitent sont cohérents et marqués par la présence de rez-de-chaussée commerciaux.

Article 9.2. - Square des Héros

Espace vert urbain de forme triangulaire sous forme d'un îlot de verdure situé à l'avant-plan du parc de Wolvendael, il met en évidence le relief des lieux et ouvre les perspectives vers celui-ci et son entrée sur l'avenue De Fré. L'avenue Brugmann le longe sur sa rive Ouest (îlot BR.8 impair), le 1^{er} front bâti de l'avenue De Fré (îlot BR.9 pair) et la limite du parc de Wolvendael en constituent la limite Sud, et le 3^{ième} côté (Nord-Est) est occupé par un bâti à vocation résidentielle (permis d'urbanisme délivré pour un ensemble de logements après démolition de l'hôtel).

Article 9.3 - Square Georges Marlow

Le square Georges Marlow constitue un point très important de la perspective descendante, longue d'un kilomètre, de l'avenue Brugmann. Ce fond de perspective (rive sud du square) est encore constitué d'un bâti mitoyen à caractère patrimonial et cohérent.

Le front bâti qui lui fait face (rive Nord) est, par contre, constitué de 2 immeubles d'angle de gabarit R+6, sans valeur architecturale intrinsèque.

La rive Est est quant à elle particulièrement hétéroclite, avec une maison mitoyenne à un ensemble important de logement (n°3, n°4 et n°5) et un bâtiment commercial de type « boîte - supermarché », implanté en recul et en oblique de l'alignement, cet espace de recul étant minéralisé et voué aux manœuvres et au stationnement de la clientèle.

Outre un rond-point canalisant les trafics en provenance des voiries qui y convergent, cet espace public de grande échelle (80 mètres X 90 mètres entre alignements) est voué, pour sa principale surface, à diriger la circulation piétonne, même s'il comporte un îlot de verdure, inaccessible au public. Ses espaces publics périphériques et résiduels sont affectés soit au stationnement (à l'Est et au Nord-Est) soit aux trottoirs de grande largeur (au Nord-Ouest et à l'Ouest).

Article 9.4. – Place Emile Danco

La place Emile Danco est quant à elle un espace public de moindre échelle, aménagée en son centre comme espace public de séjour et de passage, et à ce titre, fonctionne bien. Elle est longée à l'Ouest par l'avenue Brugmann (ilots BR.11 impair).

Les deux autres rives de la place sont hétéroclites et la qualité urbanistique du lieu réside principalement dans la perspective, ascendante, de la rue Robert Scott, qui se développe en fond de place.

Article 9.5. - Rond-point Winston Churchill

Le rond-point Churchill marque une pause dans l'avenue Winston Churchill et le croisement de 7 voiries. Chaque éperon d'îlot participant à la limite de l'espace public du rond-point est constitué d'un immeuble d'angle, voire au plus de deux immeubles mitoyens. Il n'y a pas d'immeubles portant cette adresse, étant tous adressés à l'avenue Churchill. L'espace central a subi plusieurs aménagements successifs, à vocation de mobilité. Le terminus des trams 3 et 7, situés au centre de l'anneau, sont 'provisaires' depuis plusieurs années.

Section IV : PROTECTION DU PATRIMOINE

Article 10. – Les styles architecturaux

Le long de ces avenues, on peut rencontrer des immeubles de styles variés et typiques d'époques stylistiques. Cette grande richesse justifie la préservation du patrimoine et les objectifs du présent règlement.

Ils sont repris en Annexe I : INTRODUCTION – CONTEXTE

Article 11. – Généralités

Malgré la grande qualité architecturale de deux grandes avenues, peu de bâtiments sont classés.

Les classements les plus récents sont accompagnés d'une zone de protection. En l'absence d'arrêté déterminant l'inventaire du patrimoine immobilier au sens du CoBAT et par mesure de précaution, tous les bâtiments et ensembles dont le permis d'urbanisme ou la construction est antérieur au 1^{er} janvier 1932 sont d'office inscrits à l'inventaire du patrimoine.

Par ailleurs, existent des listes et inventaires du patrimoine bâti ou végétal (arbres remarquables), dont :

- celui établi par Sint-Lukas Archief,
- celui consultable sur le site internet de Urban.brussels - Direction du Patrimoine Culturel, qui ne revêt cependant pas le caractère d'inventaire au sens du CoBAT.

Dans le cadre de l'élaboration du présent RCUZ, un examen des différents inventaires patrimoniaux existants et un relevé original du patrimoine de la zone a donné lieu à un recueil désignant les biens pour lesquels des données de permis d'urbanisme ou de repérage sur des listes patrimoniales sont disponibles au moment de la rédaction du règlement. En fonction de ces recherches et analyses, le RCUZ constitue un répertoire des valeurs pour les biens qui sont jugés de qualité par leur valeur d'ensemble, leur valeur architecturale et/ou leur valeur de détail, et renseigné en annexe 3.

Les biens ou sites classés et les biens ou sites inscrits sur la liste de sauvegarde, étant légiférés par le CoBAT et leurs arrêtés de protection, ne sont pas concernés par le présent règlement.

Le règlement s'applique néanmoins aux parties non protégées d'un bien protégé et sur les actes et travaux de minime importance sur les parties protégées d'un bien protégé, au sens de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/11/2008 et de ses modifications successives. L'évaluation du patrimoine a reposé sur 4 types de critères décrits dans les articles 11.1 à 11.4.

Ces quatre modes d'évaluation donnent lieu à des niveaux d'exigence progressive au sein du règlement.

Article 11.1. – Valeur architecturale

Ce critère de qualité architecturale prend en compte la composition générale de la façade, le choix et utilisation de certains matériaux, la qualité de la modénature et des détails décoratifs et le bon état de leurs éléments d'origine. Les bâtiments répondant à ce critère sont qualifiés le plus souvent aux travers des styles architecturaux (néo-classique, beaux-arts, ...).

Article 11.2. – Valeur d'ensemble

Ce critère s'applique dans les cas répertoriés où soit deux ou plusieurs bâtiments mitoyens ou non présentent une unité architecturale commune et affirmée, soit forment un ensemble par les gabarits, la typologie, le style, le parcellaire, les ornementsations, compositions de façades similaires.

Article 11.3. – Valeur de détail

Ce critère prend en compte la présence d'ornementation par éléments patrimoniaux de façade (corniches moulurées, garde-corps, pierres de taille, sgraffites, vitraux, quincailleries, pilastres, pignons, frontons, bow-window, grilles, céramiques, carrelages...).

Par manque d'entretien ou d'intérêt, la valeur de détail, et le « petit patrimoine », est susceptible de disparaître, d'être remplacée par des éléments simplifiés ou plus basiques. Ce « petit patrimoine » confère pourtant beaucoup de caractère et de qualité aux façades. Leur préservation et leur restauration est prioritaire.

Article 11.4. – Etat de conservation

Ce critère est fondé sur l'état du bâti par rapport au permis d'origine, maintien des divisions – ornementation des chassis, ... Une recherche des n° de permis d'urbanisme d'origine en archive a permis de constater l'état de conservation par rapport aux plans du permis, les remplacements de chassis, les modifications apportées aux façades principales (rez-de-chaussée commerciaux, teinte des enduits, ...). Certains bâtiments sont encore 'dans leur jus', tandis que d'autres ont fait l'objet de divisions des chassis simplifiés, ont vu les « les petits bois » disparaître, ou les matériaux de chassis modifiés (remplacement de chassis en acier aux profils fins par des menuiseries en bois aux profils plus épais, remplacement de chassis en bois par des ensembles en aluminium en présentant moins de relief, remplacement par des chassis en PVC avec abstraction des tracés courbes...).

Ce dernier critère, étant évolutif, est répertorié à titre indicatif et sera apprécié lors des demandes de permis d'urbanisme et de l'examen de la situation existante, par comparaison au permis d'origine, s'il est accessible.

Article 12. – Les arbres répertoriés en tant qu’arbres remarquables

Le recensement des arbres situés en intérieur d’îlot n’a pas pu totalement être fait. Les arbres répertoriés dans la base de données de l’inventaire scientifique et l’inventaire légal de la Région de Bruxelles-Capitale (arbres inscrits à l’inventaire légal et à l’inventaire scientifique) sont repris sur la carte des échelles de valeurs patrimoniales et en annexes 8 et 9 – Patrimoine naturel.

La présence d’arbres remarquables peut conditionner les aménagements des abords, par l’interdiction de leur abattage, la préservation du relief du sol sous leur couronne, la modification d’accès, ou des transformations importantes.

Il y a dès lors lieu de :

- a) vérifier la localisation d’arbres remarquables inscrits sur la liste de sauvegarde ou en voie d’inscription sur cette liste est en constante évolution. Il n’est pas certain que tous les arbres remarquables soient répertoriés ;
- b) de consulter la base de données mise à jour par la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi que Brugis (CIRB) (Patrimoine naturel) au moment où sont envisagés soit le dépôt d’une demande de permis d’urbanisme, soit la réalisation d’actes et travaux qui en seraient dispensés.

CHAPITRE II : ASPECT ET MORPHOLOGIE DU BÂTI ET DE SES ABORDS - travaux d'entretien ou de rénovation

Section I : GENERALITES – PORTÉE DU RCUZ

Article 13. – Objectifs

Les grandes avenues présentent une grande cohérence urbanistique et patrimoniale qui doit être préservée et prise en compte lors de toute intervention ayant un impact sur l'esthétique des constructions, leur gabarit et leur implantation.

Toute rénovation ou transformation s'effectue dans le respect et la continuité du projet architectural d'origine. Une attention particulière doit être portée à la finesse des détails en terme de matériaux et décorations des façades ainsi que des menuiseries extérieures.

Article 14. – Portées du RCUZ

Les prescriptions portant sur les travaux d'entretien ou de rénovation des abords et du bâti qui suivent concernent tous les biens, répertoriés ou non par le présent règlement.

Section II : COMPOSITION ET ENTRETIEN DES ABORDS DU BATI

Sous-section 1 : Généralités

Article 15. – Généralités

Les abords des bâtiments comprennent :

- 1° la zone de recul,
- 2° la zone de retrait latéral,
- 3° les abords et parcs des grands immeubles,
- 4° la zone de jardin.

Les abords des constructions ainsi que les installations participant à leur aménagement sont maintenus en bon état de propreté et d'entretien.

Article 16. – Aménagement et entretien des abords du bâti

Les prescriptions qui suivent complètent celles du Règlement Régional d'Urbanisme en vigueur au moment de l'adoption du présent règlement.

Article 16.1. – Biodiversité

Les plantations de la zone de recul respectent une composition alliant une variété de plantes (voir liste en annexe 5) propice à la biodiversité (dont des essences mellifères) est recommandée. Il est encouragé que l'aménagement des abords comporte des refuges et habitats pour la petite faune (hôtels à insectes naturels, nichoirs...), de sorte que le cumul des abords constitue progressivement un véritable couloir écologique en complément des plantations d'alignement des avenues ou des aménagements verdurisés des squares et places.



Article 16.2. – Etat d’entretien

Les plantations sont maintenues en bon état d'entretien afin notamment de :

- 1° ne pas gêner le passage et la sécurité sur l’espace public : elles sont taillées de manière à ne pas dépasser l’alignement, sauf en ce qui concerne les plantations en façade qui peuvent dépasser l’alignement dans le respect des dispositions en vigueur relatives au cheminement piéton;
- 2° ne pas empêcher le placement, l’entretien et le bon fonctionnement des infrastructures d’intérêt public telles que câbles, éclairage public, caténaires, etc;
- 3° maintenir les arbres remarquables en bon état sanitaire;
- 4° pratiquer des tailles d’entretien des arbres.

Article 16.3. – Choix des espèces végétales

Le choix, l'implantation et la densité des espèces végétales se font :

- 1° en harmonie avec le paysage existant;
- 2° en tenant compte de la dimension et de l’ensoleillement de la zone où elles sont plantées;
- 3° dans le respect des terrains voisins (de manière à éviter les ombres portées, etc.), afin de ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage;
- 4° en favorisant la biodiversité et les espèces indigènes, en particulier les espèces figurant dans la liste reprise en annexe 10 du présent règlement.

Article 16.4. – Restrictions

Les restrictions suivantes sont d’application:

- 1°. L’annexe 10 renseigne les essences de plantations recommandées en fonction des micro-cadres que constituent les zones non bâties;
- 2°. L'usage de conifères est parcimonieux, voire exceptionnel;
- 3°. Il est interdit de planter et de semer des espèces invasives (voir liste en Annexe 10);
- 4°. Il est interdit d’abattre les arbres repris sur la carte des échelles de valeurs et en annexes 8 et 9 – Patrimoine naturel au sens du présent règlement.

Article 17. – Niveaux du sol des zones plantées

Les niveaux du sol de la zone de recul et de retrait latéral se raccordent à ceux des terrains voisins, de manière à ne pas porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, notamment en matière d’écoulement des eaux pluviales.

Le relief du terrain ne peut être modifié sous tous les arbres, ni dans un rayon de deux mètres au-delà de la projection au sol de leur couronne.

Sous-section 2 : La zone de recul à l'alignement

Article 18. – Application

§1. Cet article s'applique aux abords de tous les immeubles, sauf aux abords et parcs des grands immeubles isolés pour lesquels la sous-section 5 s'applique.

§2. Un aménagement de la zone de recul prévu sur les plans d'origine et présentant des qualités patrimoniales liées au style de immeubles repris sur la carte des échelles de valeurs et en annexes 8 et 9 – Patrimoine naturel sera conservé ou restitué (grille, portillons, muret, jardin planté...).

§3. La zone de recul visible participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public. Dans les abords des constructions, rien ne peut être établi de manière à porter atteinte à la qualité des abords et des espaces publics les bordant.

§4. La zone de recul est destinée à l'aménagement de jardins paysagers ou d'agrément.

§5. Elle n'est pas recouverte de matériaux imperméables. Les accès peuvent être recouverts de matériaux perméables et semi-perméables.

§6. Elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement pour véhicules ni comporter de constructions sauf les équipements accessoires à l'entrée de l'immeuble telles notamment les boîtes aux lettres, clôtures, murets, escaliers ou pentes d'accès.

§7. La plantation d'arbres à haute tige est interdite dans la zone de recul.

Les arbres remarquables sont néanmoins maintenus, entretenus (taille, élagage...) et préservés en bonne santé sanitaire.

La plantation d'un arbre à moyenne tige d'essence indigène, d'essence fruitière, mellifère ou décorative dans les zones de recul d'une profondeur supérieure à 4 mètres est recommandée. Un tel arbre ne peut cependant être planté (centre du tronc) à moins d'1,50 mètre de l'alignement et doit être entretenu afin de ne pas dépasser une hauteur de 4 mètres.

§8. Les citernes d'eau de pluie/bassin de rétention, peuvent être placés uniquement sous les accès aux bâtiments si le niveau des égouts ne permet pas de les situer à l'intérieur des constructions.

§9. Tous les éléments constitutifs de la zone de recul sont maintenus en bon état de propreté et d'entretien.

§10. La clôture fixe ou mobile délimitant la zone de recul à l'alignement est continue. Les clôtures d'origine ou à valeur patrimoniale, en ce compris les portillons, les massifs de maçonneries et les pierres de taille doivent être entretenus ou restaurés dans le respect des caractéristiques d'origine en se référant autant que possible aux documents disponibles. Aucun de ces éléments ne peuvent être supprimés.

Article 19. – Les accès aux bâtiments

§1. Les zones de recul peuvent être minéralisées uniquement :

- 1° si le bien dispose d'emplacements de stationnement ou de garage pour véhicules automobiles à caractère licite, un accès carrossable est autorisé pour autant qu'il n'excède pas une largeur maximale de 2,5 mètres ou la largeur de la porte de garage ou du passage cocher qu'il dessert ;
- 2° s'il s'agit d'aménager un accès pour piétons d'une largeur de maximum 1.50 mètre ou sur une largeur justifiée par la composition de la façade adaptée à l'architecture d'un bien repris sur la carte des échelles de valeurs et en annexes 8 et 9 – Patrimoine naturel;
- 3° ces deux accès sont séparés par une zone perméable et verdurisée;
- 4° dans la mesure du possible, une bande minéralisée de maximum 0.50 mètres de large est autorisée le long de la façade.

Un aménagement des abords prévu sur les plans d'origine et présentant des qualités patrimoniales et une composition liée au style de l'immeuble et à la conception architecturale sera conservé, voire restitué.

§2. Les chemins et aires d'accès aux bâtiments, piétonne ou carrossable, sont réalisés en matériaux perméables et semi-perméables, tels que dalles à joints ouverts, graviers, concassé de porphyre, blocs gazonnés..., et à caractère durable.

L'aménagement vise à minimiser la superficie des accès et la largeur de passage à l'alignement au profit de l'aménagement paysager planté en pleine terre.

§3. Dans le cas de chemins d'accès en pente descendante vers l'alignement, un puisard raccordé à l'égout est placé au raccordement de la zone de recul avec la voie publique pour recueillir les eaux de ruissellement de ces chemins d'accès.

§4. Les accès aux emplacements de parking sur le domaine privé sont disposés de manière à optimiser le stationnement en voirie :

- l'accès est placé en tenant compte de la localisation des accès aux emplacements voisins et, le cas échéant, des arbres d'alignement;
- l'accès est conçu de manière à limiter au maximum son emprise sur l'espace public.

Article 20. – La clôture à l'alignement – mesures générales

§1. La clôture peut être composée d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- 1° muret;
- 2° grille;
- 3° haie vive;
- 4° portail et portillon.

§2. Les haies, les buissons, les arbres et les aires plantées au niveau du sol des zones de recul constituent l'avant-plan paysager des façades établies en recul et sont aménagées de sorte à mettre celles-ci en valeur.

§3. Les clôtures visibles depuis l'espace public, en ce compris leurs portillons, respectent les caractéristiques architecturales de la construction et de ses abords. Elles sont constituées de matériaux choisis et mis en œuvre de telle sorte que le caractère durable soit garanti tout en assurant une bonne qualité esthétique.

§4. Les clôtures des zones de recul répondent aux conditions suivantes :

- 1° elles ont une hauteur minimum de 0,40 m et maximum de 1,20 mètre;

2° elles sont constituées d'un des dispositifs suivants ou d'une combinaison de ces dispositifs : muret et assimilé, grille, haie.

§5. Les matériaux n'assurant pas une bonne tenue dans le temps et/ou ne contribuant pas à l'embellissement de l'espace public sont interdits pour la réalisation de clôtures visibles depuis l'espace public. Sont notamment interdits :

- 1° les canisses, rouleaux de bambous, de joncs et assimilés;
- 2° les écrans souples tels que les toiles;
- 3° les écrans constitués de lattes plastifiées;
- 4° les clôtures constituées de plaques de béton.

Article 21. - Les murets

§1. L'alignement peut être matérialisé par un muret minéral, éventuellement surmonté d'une grille ou d'une haie vive d'essence indigène, voire de ces deux dispositifs. Au droit des passages, piéton ou carrossable, l'alignement est matérialisé à même le sol par une bordure enterrée, différenciée du matériau qui recouvre le trottoir et qui n'occasionne pas le moindre relief par rapport au plan de celui-ci ou de l'accès aménagé au sein de la zone de recul.

§2. Ils ont une hauteur maximum de 0,40 mètre à compter du niveau du trottoir.

§3. A défaut de pareil muret, l'alignement est matérialisé par une bordure enterrée destinée à prévenir le maintien des terres de la zone de recul et d'éviter les ruissellements en provenance de la zone de recul vers le trottoir. La mise en œuvre assure le contrebutage du revêtement du trottoir.

Article 22. – Les grilles, portails et portillons

§1. Les grilles posées ou non sur le muret présentent un caractère esthétique et sont réalisés en matériaux durables qui s'harmonisent avec ceux de la façade, et composés d'éléments de métal (feronnerie) peints ou métallisés. Leur conception n'excède pas 50% de fermeture à la vue. Elles ne peuvent être occultées par des panneaux opaques.

§2. Les portails et portillons placés à l'alignement ne peuvent en aucun cas s'ouvrir en débordant sur l'espace public.

§3. Leur largeur est minimisée au maximum et les portails piétons et automobiles sont, si la largeur de la parcelle le permet, séparés si possible par une haie afin de limiter les percements des aménagements paysagers.

§4. Leur hauteur est adaptée à la typologie existante sur le tronçon de l'ilot. En tout état de cause, elle n'excède pas 1,20 mètre.

Article 23. – Les haies

§1. Des haies d'essences indigènes peuvent être plantées en sus des murets et grilles pré-décrites. La plantation de haies d'essences variées et mellifères est recommandée « voir annexe 10 – liste des essences recommandées pour les haies ».

§2. Elles sont plantées avec un recul de 0,50 mètre par rapport à l'alignement. En tout état de cause, elles n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre, à compter du niveau du trottoir.

§3. Elles sont taillées d'une hauteur inférieure ou égale à la clôture d'alignement.

§4. Elles sont taillées de façon à ne jamais dépasser cet alignement, mais ne peuvent être taillées entre le 1^{er} avril et le 15 août.

Article 24. – La clôture édifiée à la limite mitoyenne en zone de recul

§1. Elle peut être constituée d'une haie vive implantée en mitoyenneté, ou constituée d'une double haie avec pieds dans chaque parcelle, ou constituée de la même manière que la clôture d'alignement.

§2. La plantation de haies d'essences variées et mellifères est recommandée « voir annexe 10 – liste des essences recommandées pour les haies ».

§3. Elles n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

Article 25. – Les équipements et installations autorisés

§1. Dans les zones de recul et en sus des aires d'accès, seuls peuvent être intégrés, par terrain, quelques arceaux permettant le stationnement sécurisé de vélos de visiteurs en évitant toute construction et dispositif visible depuis l'espace public, et ce à condition de limiter la réduction des surfaces perméables, de tenir compte de la superficie et des spécificités paysagères de la zone de recul considérée et de tenir compte de la végétation.

§2. Les abris, tels que les abris pour piétons ou à vélo sous forme d'auvent ou de volume ouvert ou fermé n'y sont pas autorisés.

L'aménagement de terrasses n'y est pas autorisé.

Sous-section 3 : La zone de retrait latéral

Article 25. - Objectif d'aménagement

§1. Les zones de retrait latéral visibles depuis l'espace public complètent l'aménagement des zones de recul dans un souci de cohérence paysagère et participent à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public.

§2. La verdurisation des pignons par des plantes grimpantes participe à l'augmentation de la verdurisation et à la qualité des percées visuelles.

§3. Dans les abords des constructions, rien ne peut être établi de manière à porter atteinte à la qualité paysagère des abords et des espaces publics les bordant.

§4. Il est notamment interdit de porter atteinte de quelque manière que ce soit aux percées visuelles vers les intérieurs d'ilots, que ce soit par la construction de volumes avec emprise au sol (dont les abris ou cabanes de jardin), d'oriels, de balcons dans les zones de retrait latéral.

§5. Les extensions du bâti y sont interdites.

Article 26. – Aménagement

§1. L'aménagement des zones de retrait latéral assure une transition entre la zone de recul et la zone de cours et jardins, et vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

§2. Les chemins d'accès aux portes d'entrée et de garage licite sont recouverts de matériaux perméables ou semi perméables.

L'aménagement vise à minimiser la superficie des accès et la largeur de passage au profit de l'aménagement paysager planté en pleine terre.

§3. La plantation d'arbres à haute tige est interdite dans la zone de retrait latéral.

Les arbres remarquables sont maintenus, entretenus (taille, élagage...) et préservés en bonne santé sanitaire.

La plantation d'un arbre à moyenne tige d'essence indigène, d'essence fruitière, mellifère ou décorative dans les zones de retrait latéral d'une profondeur supérieure à 4 mètres est recommandée.

Un tel arbre doit être entretenu afin de ne pas dépasser une hauteur de 4 mètres.

§4. Les installations participant à l'aménagement de ces zones, telles que les statues, terrasses, pergolas, petits auvents de protection de vélos ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées :

1° à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux arbres, haies et plantations qui séparent les parcelles et n'en entravent pas l'entretien;

2° à condition de maintenir non bâtie au moins les $\frac{2}{3}$ de la largeur de la zone;

3° à condition d'en réduire l'impact visuel depuis l'espace public, et de ne pas en entraver le bon entretien général de la zone et de la façade latérale;

4° à condition d'être accompagnées de plantations.

§5. L'éclairage des aires d'accès est autorisé pour autant qu'il soit de faible hauteur (30 cm maximum), qu'il soit actionné par un détecteur de passage, qu'il soit orienté vers le bas et se fasse uniquement le long des chemins proprement dits.

§6. Les citernes d'eau de pluie/bassin de rétention, peuvent être placés uniquement sous les accès présents en zone latérale si le niveau des égouts ne permet pas de les situer à l'intérieur des constructions.

Article 27. - La clôture mitoyenne

§1. Elle peut être constituée d'une haie vive implantée en mitoyenneté, ou constituée d'une double haie avec pieds dans chaque parcelle. Elle peut être doublée par un grillage métallique.

§2. Elle est taillée à une hauteur maximale de 2 mètres.

§3. La plantation de haies d'essences variées et mellifères est recommandée « voir Annexe 10 – liste des essences recommandées pour les haies ».

Sous-section 4 : La zone de jardins

Article 28. – Objectif général

§1. L'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ainsi qu'au maintien, voire à l'amélioration des intérieurs d'îlots sur le plan paysager et de la biodiversité.

§2. Les arbres remarquables sont maintenus, entretenus (taille, élagage...) et préservés en bonne santé sanitaire.

La plantation d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence indigène, d'essence fruitière, mellifère ou décorative dans les zones de jardin d'une profondeur supérieure à 4 mètres est recommandée. Ils sont plantés (centre du tronc) à moins 2 mètres de toute limite parcellaire.

Les arbres palissés peuvent être plantés à 0,50 mètre de la limite parcellaire si leur hauteur est limitée à 4 mètres.

Les arbres à planter respectent les essences recommandées (voir Annexe 10 – liste des essences recommandées).

§3. L'aménagement des zones de cours et jardins qui jouxtent l'espace public participe également à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public, en particulier en ce qui concerne leur clôture.

§4. La verdurisation des pignons et façades arrières par des plantes grimpantes participe à l'augmentation de la verdurisation et à la qualité des percées visuelles et des intérieurs d'îlot.

§5. La zone de jardin ainsi que les installations participant à leur aménagement sont maintenus en bon état de propreté et d'entretien.

Article 29. – Les clôtures, haies, autres éléments séparatifs ne jouxtant pas l'espace public

§1. Les murs de maçonnerie pleine surmontés d'un chaperon sont maintenus.

§2. La hauteur des éléments de séparation entre les jardins peut être abaissée à 2,00 mètres, couvremur compris, pour les jardins situés le plus haut altimétriquement, afin de préserver l'ensoleillement des petits jardins.

§3. Les clôtures constituées de plaques de béton sont interdites et doivent préférentiellement, à l'occasion de la rénovation d'importance d'un bien, être remplacées par une séparation végétale.

§4. Le choix des espèces végétales constituant les clôtures se fait parmi les espèces figurant dans la liste reprise en Annexe 10 – liste des essences recommandées pour les haies.

§5. L'usage de conifères est parcimonieux.

§6. Il est interdit de planter et de semer des espèces invasives. Voir annexe 10.

§7. Les éléments de séparation en bois peuvent être utilisés à condition d'être limités à la protection d'une terrasse et en tout état de cause, sur une profondeur maximale de 3 mètres.

Article 30. – Le maintien d'une zone perméable spécifique à la zone de jardins

§1. Les zones de cours et jardins d'une superficie inférieure à 40 m² comportent une surface perméable, aménagée en pleine terre et plantée, sur une superficie au moins égale à la moitié de celle de la zone.

§2. Les zones de cours et jardins d'une superficie comprise entre 40 m² et 60 m² comportent une surface imperméable de maximum 20 m². Le reste de la zone est perméable, aménagé en pleine terre et planté.

§3. Les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux 2/3 de leur superficie. Les terrasses et margelles, qu'elles soient aménagées sur une partie de jardin de pleine terre ou sur la dalle d'un sous-sol débordant, ont en tout état de cause une superficie maximale de 25 m² par logement.

§4. Les terrasses et margelles aménagées sur une partie de terrain de pleine terre sont au minimum de type « semi-perméable » et permettent au mieux la percolation de l'eau de pluie dans le sol. Les parties de dalles des sous-sols débordants non aménagées en terrasses sont aménagées en jardin suspendu, voire en toiture verte.

§5. Pour les grands jardins de plus de 100m², 50% des zones de pelouse sont aménagés en prairie fleurie, milieu très favorable à la biodiversité, composée d'un mélange équilibré de graines pour une prairie fleurie:

- 60 % de fleurs à choisir selon la nature du sol humide ou sec,
- 25 % de légumineuse,
- 15 % de graminées.

Elles seront fauchées une seule fois par an (début octobre).

§6. Pour les grands jardins de plus de 500m², 20% de la superficie du jardin est aménagé en micro-forêt urbaine, avec une bande de dégagement de 5m de distance (minimum) vis à vis des autres infrastructures (voir Annexe 10).

Article 31. - Les piscines

Les piscines ne peuvent être aménagées qu'aux conditions suivantes :

- 1° le jardin d'agrément n'est pas relégué au second rang, tant en superficie qu'en localisation ;
- 2° la piscine ne dépasse pas le relief naturel du sol de plus de 1 mètre ;
- 3° le raccordement du back-wash à l'égout est possible ;
- 4° les équipements techniques sont situés soit dans un bâtiment, soit dans une loge en sous-sol, sous le niveau du jardin et dans le respect du taux d'emprise maximal envisageable tel que défini à l'article 30 ;
- 5° la cuve de la piscine est située à au moins 2 mètres des limites latérales et à au moins 5 mètres des limites de fond de parcelle, auquel cas la margelle de ces côtés est limitée au strict nécessaire, au profit de plantations ;
- 6° un volet isolant couvre l'eau en dehors des plages horaires d'utilisation.

Article 32. – Les constructions situées en zone de jardins

§1. Les constructions mitoyennes ou isolées existantes licites ne peuvent être agrandies ni en hauteur, ni en superficie. En cas de démolition, elles ne peuvent être reconstruites.

§2. Les toitures plates des constructions doivent être aménagées en toiture verte lors de rénovation d'importance des constructions longeant la voie publique, ou lors de la rénovation de ces constructions.

§3. Afin de protéger la qualité des jardins, seules les constructions directement complémentaires et accessoires à l'affectation de la zone peuvent être admises en zone de jardin, tels que terrasse, abri de jardin, serre, piscine, pool house, éventuelle loge souterraine abritant les installations techniques d'une piscine, telle que décrite à l'article 31, 3°.

§4. Les constructions souterraines ne peuvent être autorisées que dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la qualité des zones de jardins.

Les garages souterrains sous la surface des jardins, ne peuvent s'étendre à plus de 10 m au-delà des façades de la bâtisse, tout en restant à plus de 2,50 m des limites du terrain.

Leur aération doit se faire par le bâtiment principal.

Les constructions en sous-sol ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction et ils doivent être recouverts sur minimum 50% de la surface d'une couche de terre de 60cm permettant la plantation d'arbustes et de pelouses.

Sous-section 5. – Les abords et parcs des grands immeubles

Article 33. – L'objectif d'aménagement

L'aménagement des abords et parcs, en ce compris la zone de recul, participe à l'embellissement et à la verdurisation de l'espace public.

Il vise à minimiser la superficie des accès, zone de stationnement et de manœuvre au profit de l'aménagement de pleine terre.

Un aménagement des abords prévu sur les plans d'origine présentant des qualités patrimoniales liés au style et à la conception architecturale de l'immeuble sera conservé ou restitué.

Article 34. – La perméabilité des sols et l'infiltration de l'eau de pluie

§1. Les abords des constructions ne peuvent être imperméabilisés sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrées et de garages ainsi que les espaces de stationnement hors-sol ou sous-sol et les aires de manœuvres et de déchargement.

§2. Les conditions suivantes sont respectées :

- 1° la zone de cours et jardins comporte une surface perméable de pleine terre au moins égale à 50% de sa surface ;
- 2° les aménagements de pleine terre visent au développement qualitatif et quantitatif de la flore et notamment au niveau de la biodiversité ;
- 3° les sous-sol débordants sont recouverts de minimum 60 cm de terre arable sur minimum 50% de la superficie ou des terrasses individuelles, ou des accès communs ;
- 4° en tout état de cause, la superficie des terrasses n'excède pas 25 m² par logement.

§3. Un plan paysager et de gestion des abords à l'échelle d'au moins 1/200^{ième} accompagne les demandes de permis d'urbanisme portant sur la modification de l'aménagement du terrain. Ce plan indique au minimum :

- 1° la localisation des accès et aires de manœuvres, dont ceux requis pour les véhicules de secours et les déménagements ;
- 2° les éventuels espaces réservés au stationnement ;

- 3° les différents types de revêtements de sol utilisés ;
- 4° les espèces végétales utilisées ;
- 5° le relief du sol et le traitement des différences de niveaux.

§4. L'éclairage des aires d'accès est autorisé pour autant qu'il soit de faible hauteur (30 cm maximum), qu'il soit actionné par un détecteur de passage, qu'il soit orienté vers le bas et se fasse uniquement le long des chemins et accès proprement dits.

§5. Les arbres remarquables sont maintenus, entretenus (taille, élagage...) et préservés en bonne santé sanitaire.

§6. La plantation d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence indigène, d'essence fruitière, mellifère ou décorative dans les zones de jardin d'une profondeur supérieure à 4 mètres est recommandée. Ils sont plantés (centre du tronc) à moins 2 mètres de l'alignement.

Les arbres palissés peuvent être plantés à 0.50 mètre de la limite parcellaire si leur hauteur est limitée à 4 mètres.

Les arbres à planter respectent les essences recommandées (voir Annexe 10).

§7. Pour les grands jardins d'une superficie de plus de 100m², 50% des zones de pelouse sont aménagés en prairie fleurie, milieu très favorable à la biodiversité, composée d'un mélange équilibré de graines pour une prairie fleurie:

- 60 % de fleurs à choisir selon la nature du sol humide ou sec,
- 25 % de légumineuse,
- 15 % de graminées.

Elles seront fauchées une seule fois par an (début octobre).

§8. Pour les grands jardins de plus de 500m², 20% de la superficie du jardin est aménagé en micro-forêt urbaine, avec une bande de dégagement de 5m de distance (minimum) vis à vis des autres infrastructures (voir Annexe 10).

Section III : LE BÂTI

Sous-section 1 : Maintien en bon état d'entretien et de propreté et les travaux de rénovation

Article 35. – L'entretien des façades principales (avant et latérales) des immeubles

§1. D'une façon générale, toutes les constructions, répertoriés ou non par le présent règlement et quelle qu'en soit la valeur architecturale, d'ensemble ou de détail que lui attribue le présent règlement, sont maintenues en bon état d'entretien et de propreté par un traitement spécifique visant la préservation ou la restitution des caractères typologiques, architecturaux et rythmiques des ensembles.

Cette disposition implique également le maintien et le nettoyage et la remise en état de tous les dispositifs de fermeture (tels que portes, châssis, volets, persiennes, rideaux métalliques, etc.) ainsi que des divers ouvrages présents en façade (tels que sous-bassement, barres d'appuis, garde-corps, balcons, auvents, marquises, stores, éléments de décoration, etc.).

Les précisions relatives aux bâtiments qui revêtent une valeur architecturale, d'ensemble ou de détails au sens du présent règlement figurent au chapitre III.

§2. Le nettoyage des parties de constructions visibles depuis l'espace public est effectué de manière appropriée, en évitant toute altération des matières et de l'aspect d'origine. Le cas échéant, le caractère d'origine est restitué.

§3. Les travaux d'entretien et de rénovation sont réalisés dans le respect de la typologie des constructions en utilisant des méthodes qui respectent la cohérence et la nature des matériaux d'origine (enduit, chaux, pierre, brique, ...).

§4. Les travaux ponctuels d'entretien et de réparation des parties de constructions visibles depuis l'espace public sont effectués avec des matériaux similaires et de même teinte que ceux existants.

§5. A l'occasion des travaux d'entretien ou de nettoyage, les éléments patrimoniaux de façade des biens repris sur la carte des échelles de valeurs et en annexes 8 et 9 – Patrimoine naturel) sont maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Ces éléments ne peuvent être masqués.

§6. Les sgraffites sont préservés et protégés, voire restaurés dans les règles de l'art, en respectant les techniques et les teintes utilisées à l'origine (superposition de couches teintées dans la masse). Ils ne peuvent pas être recouverts de peinture ordinaire.

§7. Les châssis sont préservés, protégés et maintenus en bon état, les peintures ou lasures sont rafraîchies régulièrement. Les châssis et vitrages sont nettoyés régulièrement.

Les vitraux seront préservés, protégés, voire restaurés et mis en valeur en respectant leur caractéristiques d'origine (ils ne seront ni placés dans un double vitrage, ni masqués de l'extérieur).

Un double châssis placé à l'intérieur¹ pourra être envisagé afin de répondre à la PEB. Ce châssis aura le même profil que le châssis extérieur, soit aura un profil simplifié qui ne perturbe pas la lecture du châssis extérieur. L'intégration architecturale du second châssis dans la baie ou en applique doit prendre en compte des éléments de finitions intérieures : moulure, tablette de fenêtre, chambranles, plafonnage, Le positionnement du châssis dépend de l'intérêt patrimonial de l'intérieur. Les profilés du double châssis engendrent un encombrement minimum.

§8. Les corniches ouvragées d'origine en ce compris leurs éléments de décor et leur peinture, sont maintenues en bon état.

§9. Lors de ravalements de façades, les façades accessibles depuis l'espace public sont recouvertes d'un enduit de protection anti-tags sur les 2,5 premiers mètres de hauteur de la façade qui ne porte pas préjudice aux caractéristiques d'origines et n'endommage pas les matériaux en place.

§10. Lors d'entretien des versants de toiture visibles depuis l'espace public, les matériaux d'origine sont maintenus ou remplacés.

§11. D'une façon générale, les demandes de permis d'urbanisme visent une amélioration globale des façades et abords des bâtiments, en veillant à intégrer au mieux les transitions entre architectures et gabarits différents (traitement esthétique des héberges de pignons mitoyens, couronnement des façades... Il y a lieu de se référer au chapitre III.

¹ Voir <https://www.guidebatimentdurable.brussels/integration-dun-double-chassis-interieur-0>

Article 36. - Cas de force majeure

Les reconstructions partielles du bâti faisant suite à un sinistre de force majeure (Incendie, événement climatique, ...) devront respecter le présent règlement.

Sous-section 2 : La façade principale et les façades latérale ou arrière visibles de l'espace public**Article 37. – Les travaux de rénovation des façades principales des immeubles**

§1. La façade principale participe à l'esthétique des espaces publics concernés par le présent règlement.

§2. D'une façon générale, le remplacement éventuel de certains éléments tiennent compte des avancées technologiques et de l'évolution de l'art de bâtir, dans une mesure qui ne porte pas atteinte à l'aspect et au caractère patrimonial du bien concerné.

§3. Indépendamment des demandes de permis d'urbanisme introduites en vue de la rénovation/extension/nouvelle répartition en logements des immeubles, quelle qu'en soit la valeur architecturale, d'ensemble ou de détail que lui attribue le présent règlement, des actes et travaux d'entretien et de rénovation des façades à rue des constructions pourront s'avérer nécessaires, par un traitement spécifique visant la préservation ou la restitution de caractéristiques typologiques, architecturales et rythmiques de ces ensembles.

Les conditions suivantes sont respectées :

- les caractéristiques architecturales, typologiques et rythmiques du bâtiment sont respectées ;
- les éléments architecturaux ou d'aspect qui unissent visuellement plusieurs bâtiments sont maintenus ou, le cas échéant, restitués (teintes et matériaux d'origine) ;
- les façades arrière ou latérale visibles de la voie publique, en ce compris les éventuelles héberges de murs mitoyens, doivent être en matériaux qualitatifs, de teinte claire et parachevés avec soin.

Les héberges de murs mitoyens veillent à proposer un aspect et une teinte proches des façades avant des biens du côté desquels il se situent, sans exclure cependant une végétalisation de ces murs.

§4. Les travaux de rénovation répondent aux conditions suivantes :

1° ils maintiennent les alignements horizontaux formés par les baies et les bandeaux ;

2° ils maintiennent le petit patrimoine, les éléments architecturaux et les éléments de décor notamment les maçonneries décoratives en briques ou en pierre de taille, loquets pour volet, pierres d'angle, les linteaux, clefs, seuils de portes, appuis de fenêtre et autres éléments en pierre naturelle, les auvents, perrons, etc ;

3° ils respectent le parement et les éléments constitutifs existants des façades :

- les façades ou parties de façade destinées à être enduites restent enduites. Les caractéristiques de l'enduit (rugueux, lisse, ondulé...) sont respectées ;
- la couleur des enduits est de teinte claire ;
- les façades ou parties de façade en briques destinées à être apparentes ne sont pas peintes ni enduites ;

4° ils maintiennent, voire reproduisent au besoin les matériaux et l'aspect d'origine des chassis ;

Les moulures des chassis en bois participent à la qualité esthétique et doivent être conservées. Les effets de mode pour la teinte des chassis sont à éviter et la teinte évitera d'assombrir la façade et sera choisie dans le respect des caractéristiques stylistiques de l'immeuble. Les divisions des chassis, et s'il échet, les « petits bois » ne seront pas intégrés dans un double vitrage, doivent rester bien visibles, ce qu'une teinte foncée ne permet pas. Elle respectera le caractère d'ensemble s'il est présent avec les immeubles voisins ;

5° en l'absence de permis d'urbanisme d'origine ou en l'absence d'indication de division de châssis dans celui-ci, les châssis sont soit en bois de teinte naturelle ou peint dans une teinte claire, soit respecteront la cohérence pour les immeubles participant à un ensemble urbanistique, soit seront métalliques et de teinte claire ;

6° la fermeture de balcons et/ou terrasses en façade principale est interdite ;

7° lors de travaux de transformation, les corniches d'origine, en ce compris leurs éléments de décor architectoniques et leur teinte, sont maintenus. Dans le cas où, pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, les conditions suivantes sont respectées :

- la ligne de corniche est préservée afin de maintenir la continuité existante avec les immeubles voisins ou les proportions de la façade par rapport aux volumes de toiture ;

- au besoin, la corniche est remplacée par des éléments restituant le modèle et la teinte d'origine ;

8° lors d'entretien ou de transformation des versants de toiture visibles depuis l'espace public, les matériaux d'origine sont maintenus ou remplacés.

§5. L'installation d'équipements de techniques spéciales des bâtiments (conduits d'aération, groupes de froid de conditionnement d'air, antennes de réception, cheminées et exutoires de hottes ou d'appareils de chauffage individuel...) sont interdits sur les façades principales (avant et latérale visibles de l'espace public), les éléments de toitures visibles depuis l'espace public, ainsi que sur les terrasses, balcons ou toute autre saillie.

§6. Les volets caractéristiques sont maintenus dans leurs formes, dimensions et aspects. Toute volonté d'isolation doit être conçue par l'intérieur du bâtiment.

§7. Les nouveaux stores ou volets placés dans une façade existante ne peuvent occulter une quelconque partie des baies. Les caisses à volet saillantes, les stores métalliques laqués ou en matériaux de synthèse sont interdits.

§8. Pour les grands immeubles, lors du remplacement ou de la rehausse des garde-corps, l'esthétique des garde-corps existant sera maintenue, les verres seront incolores et transparents, sauf s'ils étaient teintés à l'origine.

Sous-section 3 : La façade arrière

Article 38. - L'objectif de volumétrie générale

§1. La volumétrie générale de la façade arrière prend en compte la situation existante de fait ou de droit dûment autorisée pour les terrains situés de part et d'autre.

§2. Les projets de rénovation et/ou d'extension veillent à simplifier les volumes et à améliorer l'aspect esthétique des façades et héberges vues depuis l'intérieur d'ilot.

§3. La pose de pare-vues à caractère non durable (canisses, éléments de bois nécessitant un entretien sur toutes leurs faces...) est interdite.

§4. En cas de terrasse, accessible ou non, le mur d'acrotère ne dépasse pas une hauteur de 30 cm à compter de la surface finie de la toiture plate.

Article 39. – L’aspect des façades arrière et des parties des murs mitoyens en héberge

§1. Toutes les façades arrières ou latérales non visibles de la voie publique, en ce compris les éventuelles héberges de murs mitoyens, doivent être en matériaux qualitatifs, de teinte claire et parachevés avec soin.

§2. L’aspect et la volumétrie de la façade arrière sont étudiés dans un sens de cohérence et de sobriété. Plus particulièrement, les héberges de murs mitoyens en profondeur veillent à proposer un aspect et une teinte proches des façades arrières des biens du côté desquels il se situent, sans exclure cependant une végétalisation de ces murs.

Sous-section 4 : La toiture**Article 40. – Les conduits de cheminée et les hottes**

§1. Les conduits de cheminées, de ventilation et de hottes sont intégrés au sein du bâti ou de cheminées intégrées à la volumétrie du bâti. Ils ne peuvent en aucun cas présenter un aspect métallique naturel et/ou brillant et être accrochés aux façades arrière.

§2. Leur exutoire se situe au moins un mètre au-dessus du niveau du versant d’où ils émergent et assure un tirage et une dispersion efficaces, sans risque de rabattement d’odeurs, d’air vicié ou de gaz brûlé vers les fenêtres les plus proches.

Article 41. – La rénovation des boxes de garage existants

§1. Lors de la rénovation des boxes de garage existants, les toitures plates seront verdurisées, la verdurisation des façades et murs de clôtures est encouragée et la superficie des allées d’accès sera minimisée au profit de nouvelles plantations et de matériaux perméables.

CHAPITRE III : LE PATRIMOINE ET LES ECHELLES DE VALEURS - LES RÉNOVATIONS

Sous-section 1 : Généralités

Article 42. - L'objectif du RCUZ

§1. La façade principale participe à l'esthétique des espaces publics concernés par le présent règlement.

§2. Tous les projets nécessitent une évaluation de l'état des éléments constitutifs de leur façade principale et un traitement spécifique inhérent à leur intérêt urbanistique, patrimonial et architectural.

§3. En cas de nécessité de remplacement d'éléments patrimoniaux de façade, les nouveaux éléments des façades visibles depuis l'espace public respectent le modèle des éléments d'origine en ce qui concerne le matériau, le dessin, le relief, les ouvrants et dormants, les profils et moulures, les divisions des châssis en ce compris les petits bois, les cintrages, ...

Sous-section 2 : La façade avant

Article 43. – Le soubassement et ses accessoires

§1. Le soubassement et ses accessoires existants (marches d'escaliers, perrons, décrottoirs, grilles de soupiraux ou de baies de demi-caves...) sont maintenus en bon état et entretenus et, le cas échéant, restitués à l'occasion d'une rénovation d'importance.

Article 44. – Les entrées cochères et baies d'accès aux bâtiments

D'une façon générale, les projets comportant des travaux à exécuter sur les façades principales maintiennent ou rétablissent une situation d'origine dans le style architectural de la maison. Sont notamment maintenus les accessoires (chasse-roues, marquises...).

Article 44.1. – Les entrées cochères, porches et portes de garage

§1. Les entrées cochères et leurs accessoires existants (seuils, chasse-roues, petits trottoirs latéraux ...) sont maintenus et entretenus et, le cas échéant, restitués à l'occasion d'une rénovation d'importance. On évitera en tout état de cause la pose de portes sectionnelles ou de volets ajourés qui évoquent les architectures strictement fonctionnelles, commerciales ou industrielles.

Article 44.2. – Les portes d'entrée

§1. La porte d'entrée et ses accessoires (marquise, lanternes, boîte aux lettres...) sont maintenus et entretenus dans leur aspect et teinte d'origine et, le cas échéant, restitués dans la situation originelle à l'occasion d'une rénovation importante du bâtiment, pour autant que cette situation originelle soit connue (photographies, plans d'archives...).

§2. En cas d'absolue nécessité de remplacement d'une porte d'entrée, la nouvelle menuiserie reprend le dessin, la structure et les moulurations de la porte originelle.

Article 44.3. – Les portes de garage

§1. La porte de garage existante est maintenue dans son aspect et teinte d'origine. Son remplacement éventuel par un ensemble équipé du confort actuel (ouverture télécommandée...) veillera à proposer un aspect compatible avec l'esthétique de la façade et l'époque de construction de l'immeuble. On évitera en tout état de cause la pose de portes sectionnelles ou de volets ajourés qui évoquent les architectures strictement fonctionnelles, commerciales ou industrielles, ou la pose de nouveaux ensembles qui entraîneraient une altération des linteaux ou pied-droits des baies qu'ils équipent.

Article 45. – Les matériaux

§1. Pour les façades ou parties de façades existantes et destinées à être enduites, l'enduit caractéristique est maintenu, en particulier dans le cas de l'architecture néoclassique. Les caractéristiques de l'enduit sont également respectées (rugueux, lisse, ondulé...), en particulier dans le cas de l'architecture néoclassique où ces enduits sont lisses. Les éléments de façade en pierre naturelle (de type pierre bleue notamment), apparents dès l'origine, ne peuvent être ni enduits, ni peints et sont maintenus dans leurs caractéristiques d'origine.

§2. Pour les constructions bâties à l'alignement, les revêtements des façades vues de la voie publique sont en matériaux durs, imperméables et résistant aux intempéries. Peuvent être utilisés : la pierre de taille (granit, petit granit, pierre blanche, marbre, etc.), carreaux de grès, de céramique, les briques spéciales de parement et la pierre reconstituée, et le cas échéant, d'un enduit.

Article 46. – Les châssis

§1. L'entretien, le maintien et le remplacement des châssis veillent avant tout au maintien de la situation d'origine, dans toutes leurs formes et leurs dimensions, voire à sa restitution. On veillera particulièrement à réparer des interventions qui auraient engendré le placement d'ensembles ayant déformé les façades par des vignettes de châssis simplifiées et inappropriées ou par la mise en œuvre de châssis métalliques ou de châssis en PVC.

§2. Les teintes des menuiseries et châssis respectent le style de l'immeuble et ses caractéristiques d'origine ainsi que le caractère d'ensemble et évitent d'assombrir les façades. Elles permettent de conserver l'harmonie (dont les contrastes) entre les éléments constitutifs des façades ainsi que la lisibilité des divisions des châssis et des éventuels petits croisillons, ...

§3. Les seuils en pierre bleue sont conservés. En cas d'élargissement de baies, des nouveaux seuils en pierre bleue respectent le profil des seuils existants.

Article 47. – Les saillies**Article 47.1. – L'objectif du RCUZ**

§1. Les volumes en saillie existants, en maçonnerie, pierre, ferronnerie ou menuiserie, sont entretenus, et au besoin réparés dans une mesure et des techniques compatibles avec la qualité de la façade. On veillera particulièrement à réparer des interventions qui auraient engendré le placement de matériaux peu qualitatifs (remplissages par panneaux, lattages de bois ou de matériaux de synthèse, châssis métalliques d'aspect naturel ou métallisé et teinté, châssis en PVC...).

Article 47.2. – Les corniches

§1. Toute façade de bâtiment longeant la voie publique, dont la toiture présente versant du côté de la voie publique ou un profil "à la Mansart", doit être couronnée de corniches d'une dimension suffisante pour recevoir les eaux pluviales. Toute corniche doit être conçue de façon que les débordements se fassent à l'extérieur des bâtiments.

§2. Les corniches en bois existantes doivent être maintenues dans leur conception, leurs détails de menuiserie et leur aspect. Dans le cas où, pour des raisons techniques, la corniche d'origine ne peut être maintenue, elle est remplacée par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine. Le recouvrement de corniches par des matériaux de synthèse (PVC ou autre) ou une mise en œuvre qui

en simplifie l'aspect en en gomme les détails (pose de panneaux ou planchettes) est strictement interdite.

Article 47.3. – les descentes d'eau de pluie

§1. Les descentes d'eau de pluie (DEP) ne peuvent être placées contre la façade avant que si le relief de la façade permet de minimiser le nombre des coudes.

Sous-section 3 : La toiture

Article 48. – L'objectif du RCUZ

§1. La toiture et ses accessoires (lucarnes, lanterneaux, cheminées...) participent à l'esthétique des espaces publics concernés par le présent règlement.

§2. D'une façon générale, le remplacement éventuel de certains éléments tiennent compte des avancées technologiques et de l'évolution de l'art de bâtir, dans une mesure qui ne porte pas atteinte à l'aspect et au caractère patrimonial du bien concerné.

Article 49. - Les toitures proprement dites - typologies, aspect, habitabilité...

§1. Le mode de couverture des bâtiments assure l'harmonie générale des immeubles environnant notamment en ce qui concerne l'inclinaison, la disposition et la forme des toitures (terrasses plates ou toitures à versants).

§2. Les projets doivent mentionner la nature et la nuance de teinte des matériaux de couverture. Les travaux de réparation des toitures doivent être effectués avec des matériaux similaires et de même coloris que ceux du versant que l'on répare.

§3. L'analyse des typologies et gabarits du bâti a révélé la présence de profils hybrides (par exemple, un versant avant prolongé d'une toiture plate, un brisis suivi non pas d'un terrasson mais d'une toiture plate...). Dans cette hypothèse, les projets proposant une modification de volume du toit visent avant tout à une mise en cohérence des volumes de toiture. A défaut, ils respectent les règles propres à chaque élément qui répond aux typologies développées dans les articles 11.1 à 11.3.

§4. D'une façon générale, seul un niveau sous combles peut être habitable, sans toutefois exclure que l'un ou plusieurs espaces de ce niveau bénéficie(nt) d'une mezzanine conforme au RRU, auquel cas l'éclairage naturel de cette(s) mezzanine(s) ne peut être pris que par une fenêtre de toiture installée dans le versant arrière ou par une coupole située dans le toit plat.

§5. Pour autant que les logements de l'immeuble disposent d'espaces de rangement proportionnés à leur superficie (cave, placards...), des chambres en toiture ou greniers peuvent être affectés au logement, préférentiellement en extension ou accessoire des logements du dernier niveau plein. La création de logements supplémentaires ne pourra être envisagée que moyennant le respect des règles du RRU relatives aux espaces communs (rangement pour vélos, ...) et l'aménagement de zone de rangement.

Article 50. – Les toitures « à la Mansart »

§1. - **Brisis**: Le premier versant des toitures dites à la « Mansart » (brisis, définition n°3) ne peut avoir une inclinaison supérieure à 70° sur l'horizontale et sa hauteur ne peut dépasser 3,00 mètres. En cas

de revêtement de brisis en terre cuite, les tuiles seront de type « plates » et formeront un ensemble de teinte similaire avec le revêtement du terrasson.

§2. - Terrasson: Le second versant de ces toitures (terrasson, définition n°34), ne peuvent avoir une inclinaison supérieure à 35° sur l'horizontale, ni inférieure à 25°.

Article 51. – Les toitures à versants d'un autre type que celles « à la Mansart »

§1. Sauf éventuelle exception (situation existante) résultant d'un permis d'urbanisme, les versants de toiture présentent, du côté de la voie publique, une inclinaison respectant les pentes des toitures des constructions environnantes afin de maintenir le caractère d'ensemble des constructions.

§2. Ils sont recouverts de matériaux, durables et traditionnels, comme par exemple des tuiles de terre cuite, des ardoises ou des lés en zinc, en cuivre ou en plomb. L'usage de plaques est interdit (par exemple plaques ondulées ou caissons métalliques en tôle pliée...).

Article 52. - Les toitures plates

§1. Les toitures plates sont autorisées pour les typologies d'immeuble à appartements multiples ou pour la couverture de volumes annexes du côté des intérieurs d'ilots. Elles peuvent également comporter des verrières ou des lanterneaux, voire des chassis ouvrants donnant accès au toit plat.

§2. En cas de transformation ou d'extension de volumes situés au-delà du niveau de la corniche, la transformation des combles en étage supplémentaire de pleine emprise ou en recul, même conforme aux dispositions du présent règlement ne peut être acceptée qu'après avis de la Commission de concertation et qu'à la condition que le projet s'inscrive dans une démarche durable et innovante. Le style architectural pourra être différent de celui de la façade existante, à condition de rester discret, accessoire et donc de caractère « mineur » par rapport à la façade. Le projet ne pourra pas « écraser » la façade, ni par ses proportions, ni par la teinte des matériaux.

§3. Ils sont couverts d'une toiture verte, au minimum extensive, dès que la superficie totale de toutes les toitures plates du projet est supérieure à 20 m². Cette règle n'est cependant pas d'application pour les parties aménagées en terrasse ou équipées de panneaux solaires, pour autant que ces derniers soient non visibles depuis l'espace public.

§4. Pour les projets de constructions neufs ou les transformations lourdes, les éventuelles installations techniques de ventilation sont principalement intégrées dans le volume bâti. Toute éventuelle partie située en toiture est dissimulée à la vue dans un caisson esthétique couvert en partie supérieure et réalisé en matériau durable. Les éventuels conduits de ventilation courants sur les toitures plates seront dissimulés sous les toitures vertes.

§5. Sur les toits plats, des aménagements et petits équipements favorables à la biodiversité, animale ou végétale, sont encouragés. Tout projet de culture est soumis à la décision de la Commission de concertation.

§6. Lors de la densification d'un bien en termes de nombre de logements, les toitures plates seront verdurisées, exception faite des éventuelles aires de terrasse qui seraient autorisées; la verdurisation des façades et murs de clôtures est encouragée et la superficie des allées d'accès sera minimisée au profit de nouvelles plantations.

Article 53. - Les lucarnes

§1. Les lucarnes existantes sont maintenues dans leurs formes, aspect et dimensions. Il est notamment interdit, en façades principales (à front d'un espace public ou troisième façade), d'en joindre deux pour en former une plus large. Les nouvelles lucarnes se situent préférentiellement dans le versant arrière de la toiture.

§2. En cas de projet de création d'une lucarne dans le versant avant, celle-ci doit être justifiée sur le plan fonctionnel et s'inscrit dans les lignes de force de la composition de la façade. Les nouvelles lucarnes nécessitent un traitement spécifique en vue de la préservation des caractéristiques typologiques, architecturales et rythmiques de ces constructions.

Elles répondent aux conditions suivantes :

1° si une ou des typologies de lucarnes font partie des caractéristiques d'origine des constructions, les nouvelles lucarnes respectent ces caractéristiques : type (passante ou non, type de toiture...), matériaux de couverture de toiture, placement (respect du seuil des baies, position dans la composition de la façade...);

2° elles participent à la composition de la façade et de la toiture;

2° elles ne dépassent pas le faîte de la toiture principale;

3° leurs matériaux de parement sont en harmonie avec la toiture;

4° elles sont implantées en recul de la corniche d'au moins 80 centimètres;

5° si elles sont implantées dans un brisis, leur dimension s'inscrit de manière à laisser lisible la rive du brisis;

6° les contours des lucarnes sont amincis au maximum afin de limiter l'impact visuel de celle-ci.

§3. Les lucarnes répondent aux conditions suivantes :

1° Dans une toiture « à la Mansart », les lucarnes sur les terrassons sont interdites;

2° Dans une toiture à versants, un seul niveau de lucarne peut être admis.

Article 54. – L'isolation des héberges et des murs mitoyens apparents

§1. L'isolation des héberges de murs mitoyens apparents est encouragée, dans le respect des droits civils des tiers et moyennant une conception qui n'empêche pas le bon entretien des toitures et annexes des biens mitoyens.

§2. L'isolation reçoit une finition durable et de teinte claire. Une végétalisation sans atteinte à la qualité et à la bonne tenue des ouvrages peut également être envisagée.

Article 55. – Les équipements techniques

§1. L'installation d'équipements de techniques spéciales des bâtiments (conduits d'aération, groupes de froid de conditionnement d'air, antennes de réception, cheminées et exutoires de hottes ou d'appareils de chauffage individuel...) sont interdits sur les façades principales, les éléments de toitures visibles depuis l'espace public, ainsi que sur les terrasses, balcons ou toute autre saillie.

CHAPITRE IV : LE PATRIMOINE ET LES ECHELLES DE VALEURS - LES EXTENSIONS, LES RÉNOVATIONS D'IMPORTANCE

Section I : GENERALITES

Article 56. – L'objectif du RCUZ : respect des éléments constitutifs de l'architecture

§1. Toute demande de permis doit faire l'objet d'une consultation de la carte de l'échelle des valeurs patrimoniales inventoriant les biens ayant une valeur architecturale, d'ensemble ou de détail telles que définies dans le glossaire.

§2. Au sein de cette échelle des valeurs patrimoniales, la valeur architecturale prime sur la valeur d'ensemble, qui à son tour prime sur la valeur de détail. Ainsi les prescriptions relatives à la valeur architecturale l'emportent sur les deux autres, et un immeuble à valeur de détail ou à valeur architecturale peut être intégré dans un front bâti à valeur d'ensemble.

§3. Toute demande de permis d'urbanisme fait l'objet d'une note étayée de plans et croquis et/ou d'un reportage photographique qui met en lumière la situation existante de fait, dont l'agencement des espaces intérieurs, les éléments de décors intérieurs ainsi que l'aspect et les éléments constitutifs des façades.

§4. Toute demande de permis d'urbanisme comporte les informations nécessaires à la bonne compréhension de la construction initiale quant au style de l'immeuble et à ses caractéristiques d'origine ainsi qu'à sa structure et son aspect. Le cas échéant, elle met en évidence les éléments qui ne sont plus d'actualité, sur le plan thermique ou sur le plan de normes techniques (protection contre l'incendie, le risque de chutes...) et qui nécessitent une réparation, voire un remplacement.

§5. Lorsque des dossiers d'archives ou publications sont disponibles, ils éclairent l'historique de l'immeuble.

Article 57. – Les projets d'extension et / ou de densification

§1. Ils visent le maintien ou une remise en état du patrimoine et peuvent, le cas échéant, proposer une densification mesurée en termes de surface bâtie et du nombre d'unités de logement (ou de commerce ou d'entreprise) pour autant que la perception générale du bâtiment dans le front bâti ne soit pas mise en cause ou complètement altérée. Les extensions en profondeur sont préférables aux rehausses pour autant qu'elles rencontrent les objectifs du présent règlement portant sur la volumétrie des façades arrière.

Les projets mettent en évidence la façon de réaliser des raccords de volumétrie esthétiques et harmonieux en restant endéans les règles édictées par le RRU en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme, le bon aménagement des lieux pouvant nécessiter, le cas échéant et au cas par cas, de rester en-deçà de ces possibilités.

Section II : LES BIENS À VALEUR ARCHITECTURALE

Article 58. – Les rehausses de volume et la toiture

Pour les biens ayant une valeur architecturale, toute rehausse de la façade ou toute modification de la toiture visible de l'espace public est interdite.

Article 59. – La façade principale et la façade latérale

Pour les biens ayant une valeur architecturale, toute modification de la façade avant et de la façade latérale est interdite, sauf à restituer un élément d'origine ou de style qui aurait été altéré. Pareille intervention doit être dûment documentée.

Article 60. – La façade arrière

La façade arrière d'un bien ayant une valeur architecturale qui a été préservée dans son état initial ne peut pas faire l'objet de transformations ou d'extensions. En cas d'altération partielle, un projet de rénovation doit tendre à restituer la situation initiale (proportion des baies, chassis, et ferronneries, ...).

Section III : LES BIENS À VALEUR D'ENSEMBLE**Article 61. – Les rehausses de volume et la toiture**

§1. Pour les biens situés au sein d'une valeur d'ensemble, ou en mitoyenneté d'un immeuble situé en bordure d'une valeur d'ensemble, la modification du volume de toiture s'effectue de manière à respecter le caractère homogène des constructions composant l'ensemble.

En tout état de cause, la rehausse qui s'assimile à l'ajout d'un étage d'un immeuble ou d'une toiture est interdite.

§2. La présence d'une héberge importante de mur mitoyen, d'un ou des deux côtés, ne constitue en rien une garantie de pouvoir prétendre à combler une telle "dent creuse" sur un ou plusieurs niveaux. Les objectifs relatifs à chaque rive d'ilot (annexe 3) complètent et nuancent la présente disposition.

§3. Pour les lucarnes, l'article 53 est d'application.

Article 62. – La façade principale

§1. Pour les biens situés au sein d'une valeur d'ensemble, ou en mitoyenneté d'un immeuble situé en bordure d'une valeur d'ensemble, la modification de la façade aura pour but de restituer une valeur cohérente à la façade.

Article 63. – La façade arrière

Les articles 67 et 68 sont d'application.

Section IV : LES BIENS À VALEUR DE DETAIL**Article 64. – Les rehausses de volume et la toiture**

§1. Pour les biens ayant une valeur de détail, la rehausse n'altèrera pas la qualité des éléments ayant une valeur de détail, ou les restituera (corniche, lucarne d'origine, éléments de décors, ...).

§2. Pour les lucarnes, l'article 53 est d'application.

Article 65. – La façade principale

§1. Pour les biens ayant une valeur de détail, toute modification de façade aura pour but de préserver et maintenir la qualité des éléments ayant une valeur de détail (corniche, lucarne d'origine, éléments de décors, ...) ou de les restituer.

Article 66. – La façade arrière

Les articles 68 et 69 sont d'application

Section V : BIENS À VALEUR D'ENSEMBLE ET BIENS À VALEUR DE DÉTAIL - EXTENSIONS ET RENOVATIONS EN FAÇADES ARRIERE

Article 67. – L'objectif de volumétrie générale

§1. La volumétrie générale de la façade arrière prend en compte la situation existante de fait ou de droit dûment autorisée pour les terrains situés de part et d'autre.

§2. Les projets de rénovation et/ou d'extension des biens repris sur la carte des échelles de valeurs et en annexes 8 et 9 – Patrimoine naturel - veillent à simplifier les volumes et à améliorer l'aspect esthétique des façades vues depuis l'intérieur d'ilot. On évitera particulièrement, niveau par niveau, les sur-profondeurs supérieures à 1,50 mètre, les sur-profondeurs sur plusieurs niveaux, notamment celles motivées par la construction d'une trémie d'ascenseur.

§3. La pose de pare-vues à caractère non durable (canisses, éléments de bois nécessitant un entretien sur toutes leurs faces...) est interdite.

§4. En cas de terrasse accessible, le mur mitoyen d'acrotère peut être rehaussé, sans dépasser une hauteur de 1,20m à compter de la surface finie de la toiture plate, sur une profondeur maximale de 2,50 mètres.

§5. Afin d'éviter les effets miradors vers l'intérieur d'ilot, le garde-corps en façade arrière est situé à au moins 1 mètre en deçà de la profondeur de la façade arrière de l'étage inférieur.

Article 68. – L'aspect des façades arrière et des parties des murs mitoyens en héberge

§1. Toutes les façades arrière ou latérale non visibles de la voie publique, en ce compris les éventuelles héberges de murs mitoyens, doivent être en matériaux qualitatifs, de teinte claire et parachevés avec soin.

§2. L'aspect et la volumétrie de la façade arrière sont étudiés dans un sens de cohérence et de sobriété. Plus particulièrement, les héberges de murs mitoyens en profondeur veillent à proposer un aspect et une teinte proches des façades arrières des biens du côté desquels ils se situent. La végétalisation de ces murs participe à la qualité paysagère des ilots.

CHAPITRE V : LE BÂTI NON REPERTORIÉ - LES EXTENSIONS, LES RÉNOVATIONS D'IMPORTANCE

Article 69. – L'objectif du RCUZ :

§1. Toute demande de permis d'urbanisme portant sur un élément bâti non répertorié doit viser à en augmenter la valeur architecturale et à l'intégrer davantage dans le front bâti, par l'utilisation de matériaux pérennes, une recherche de composition et de sobriété dans les éléments de façade (proportion des baies, divisions des chassis...).

Article 70. - Les projets d'extension et/ ou de densification

§1. Ils visent à maintenir ou à restituer une cohérence esthétique qui aurait disparu ou aurait été altérée au fur et à mesure d'interventions ponctuelles.

§2. Les extensions en profondeur ne sont envisageables que lorsqu'il existe au moins un mur mitoyen en attente en sur-profondeur, ...

Les projets mettent en évidence la façon de réaliser des raccords de volumétrie esthétiques et harmonieux en restant endéans les règles édictées par le RRU en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme, le bon aménagement des lieux pouvant nécessiter, le cas échéant et au cas par cas, de rester en-deçà de ces possibilités.

§3. Les extensions en rehausse des biens situés en mitoyenneté d'un ensemble répertorié et de volumétrie comparable ou plus basse, auront pour but d'adapter le gabarit du bien au gabarit général de l'ensemble.

Les rehausses sont interdites si le bien dépasse le gabarit de l'ensemble de 1 niveau.

La modification du volume de toiture s'effectue de manière à respecter le caractère homogène des constructions composant l'ensemble.

§4. Les extensions en rehausse des biens situés en dehors de ces ensembles ne peuvent être réalisées que s'il existe des héberges de murs mitoyens en attente et que si la rehausse est implantée en recul de la façade principale et, le cas échéant, de la façade latérale.

§5. Pour les travaux de rénovations d'importance qui portent sur les façades, le chapitre VI est d'application.

CHAPITRE VI : LES CONSTRUCTIONS NEUVES, DONT LES OPÉRATIONS DE DÉMOLITION EN VUE D'UNE RECONSTRUCTION

Section I : GENERALITES

Article 71. - L'objectif du RCUZ

§1. Les projets de construction de nouveaux bâtiments veillent à perpétuer le souci de qualité et d'expression historique des fronts bâtis des grandes avenues par des compositions qualitatives de façades et de volumes qui s'intègrent avec sobriété dans les fronts bâtis.

Article 72. - Les projets de construction et de démolition en vue d'une reconstruction

§1. D'une façon générale, de tels projets sont à éviter et ne sont envisageables que sur présentation d'une note telle que visée à l'article 56§3 ci-avant et attestant de l'état insalubre et/ou structurellement irrécupérable du bien.

§2. En pareil cas, selon la valeur patrimoniale des éléments qui constituent le bâti, une déconstruction, fût-elle partielle et/ou portant sur certains éléments, peut être imposée en lieu et place d'une démolition pure et simple.

§3. Les projets de construction et de démolition - reconstruction maximisent l'expression de la zone de recul en tant qu'espace planté, notamment autour des accès, par un aménagement minimisant les éventuelles rampes d'accès requises pour assurer l'accès aux PMR.

§4. Le cas échéant, ils minimisent l'impact de l'entrée carrossable dans l'immeuble.

§5. Les sous-section 2, 3, 4 et 5 de la section II du chapitre II relatives à l'aménagement des abords sont d'application.

§6. Les gabarits des biens reconstruits situés en mitoyenneté d'un ensemble répertorié viseront à respecter le caractère homogène des constructions composant l'ensemble, par la hauteur de la corniche, la forme de la toiture, la hauteur des niveaux sous plafond, ...

§7. Les gabarits des biens reconstruits situés en dehors de ces ensembles s'adaptent au gabarit du mur mitoyen en attente le plus bas, sauf s'il est anormalement bas.

§8. Leur composition de façade met en évidence, par dessin des façades ou insertion par perspective photographique à l'appui, la façon dont le projet s'intègre dans le front bâti sur le plan de ses registres de façade, de ses matériaux et teintes, de la fenestration et de ses éléments architecturaux (balcons, oriels...).

§9. Les toitures plates sont végétalisées.

Section II : LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA FAÇADE PRINCIPALE ET DE LA FAÇADE LATÉRALE

Article 73. – Le soubassement et ses accessoires

Toutes les constructions construites à l'alignement ont une plinthe en pierre de taille ou en pierre reconstituée monolithique de 50 cm de hauteur minimum.

Article 74. – Les entrées cochères, porches et portes de garage

§1. Les projets de construction de nouveaux bâtiments limitent la largeur des portes cochères et portes de garage à celle du passage d'un seul véhicule.

§2. Les projets de construction de nouveaux bâtiments veillent à minimiser l'impact visuel de la porte de garage. Les portes de garage sectionnelles d'aspect lisse et industriel sont interdites. Les grilles en ferronnerie, le cas échéant de conception contemporaine, sont autorisées.

Article 75. – Les portes d'entrée

Les projets de construction de nouveaux bâtiments veillent à assurer à la porte d'entrée un caractère accueillant pleinement intégré dans la composition de la façade (léger retrait, protection du piéton contre les intempéries...).

Article 76. – Les matériaux de façade

§1. La façade principale participe à l'esthétique des espaces publics concernés par le respect du présent règlement. Une expression contemporaine est souhaitée dans le respect et la continuité d'un tissu environnant et de la valeur patrimoniale du quartier qui répond aux critères actuels et témoigne du savoir-faire et des matériaux disponibles au moment de la conception des projets.

§2. Les projets de construction de nouveaux bâtiments veillent à proposer des compositions riches et qualitatives. Les matériaux seront pérennes. Les parements de simple enduit sur isolant sont interdits.

§3. De plus, pour les nouvelles constructions bâties en recul, les façades en bois sont autorisées si le bardage est posé verticalement et sert une architecture contemporaine et innovante. Il peut en être de même pour tout autre matériau non brillant innovant (ex : le liège).

Article 77. – Les pleins et les vides, les baies et les châssis

§1. Les projets de construction de nouveaux bâtiments veillent à présenter une composition qui intègre des baies et châssis de proportions esthétiques.

§2. Le cas échéant, les terrasses loggias intégrées au volume bâti et pare-soleils intégrés à l'architecture participent à la composition des façades.

Article 78. – Les saillies

Article 78.1 – Les oriels, balcons et terrasses des constructions implantées à l'alignement

§1. La création d'oriels, balcons et terrasses respectent les prescriptions suivantes.

§2. Les bâtisses peuvent présenter des avant-corps ou terrasses. Ces constructions peuvent s'élever à partir du 1^{er} étage, soit minimum 2,5 mètres plus haut que le niveau du trottoir mesuré en tout point. Ces ouvrages doivent satisfaire aux conditions générales suivantes :

- a) leur saillie ne peut dépasser en aucun cas 0,50 mètre ;
- b) latéralement, ils doivent être limités par un gabarit formé par deux plans verticaux à 45° rencontrant la façade à 60 centimètres de la limite mitoyenne ;
- c) leur hauteur est limitée à 2 niveaux de moins que le nombre total de niveau en façade et ne peut pas dépasser le niveau de la corniche ;
- d) des balcons peuvent être établis en façade principale. Les balcons ne peuvent avoir plus de 50 centimètres de saillie, mesures prises entre le nu du mur de façade et l'extrême saillie du balcon. Toutes les saillies de construction sont inscrites dans un gabarit limite latéral déterminé par un plan vertical à 45° rencontrant l'alignement des façades à la mitoyenneté. Les balcons doivent être construits en métal (à l'exclusion de la fonte), en pierre de taille ou en béton armé ; ils doivent être établis à une hauteur de 2,50 mètres au moins au-dessus de tout point du trottoir.

§3. Les balcons sont obligatoirement surmontés de balustrades en pierre, métal ou bois.

Article 78.2. - Les oriels, balcons et terrasses des constructions implantées en recul de l'alignement

§1. La création d'oriels, balcons et terrasses respectent les prescriptions suivantes.

§2. Les bâtisses peuvent présenter des avant-corps ou terrasses ; ces constructions peuvent s'élever à partir du sol. Ces ouvrages doivent satisfaire aux conditions générales suivantes :

- a) leur saillie ne peut dépasser en aucun cas le quart de la profondeur de la zone de recul avec un maximum de 75 centimètres ;
- b) latéralement, ils doivent être limités par un gabarit formé par deux plans verticaux à 45° rencontrant la façade à 60 centimètres de toute limite mitoyenne ;
- c) leur hauteur est limitée à 2 niveaux de moins que le nombre total de niveau en façade et ne pas dépasser le niveau de la corniche ;
- d) des balcons peuvent être établis en façade principale. Les balcons ne peuvent avoir plus de 75 centimètres de saillie, mesures prises entre le nu du mur de face et l'extrême saillie du balcon.

§3. Toutes les saillies de construction sont inscrites dans un gabarit limite latéral déterminé par un plan vertical à 45° rencontrant l'alignement des façades à la mitoyenneté. Les balcons doivent être construits en métal (à l'exclusion de la fonte), en pierre de taille ou en béton armé. Les balcons sont obligatoirement surmontés de balustrades en pierre, métal, bois ou verre. Les séparations entre balcons contigus présentent une esthétique et une conception en plein accord avec celles des garde-corps. Sont également interdits les rangements de balcons autres que ceux intégrés à l'architecture d'origine ou dans l'esthétique d'un projet neuf.

Article 79. - Les corniches

§1. En cas de saillie des corniches, le couronnement ne peut dépasser 0,5 mètre.

§2. En cas de nouvelle construction, les descentes d'eau pluviale sont placées dans l'épaisseur de la façade. Leur teinte est discrète et la plus proche de celle du parement de la façade.

Article 80. – Les équipements techniques

§1. L'installation d'équipements de techniques spéciales des bâtiments (conduits d'aération, groupes de froid de conditionnement d'air, antennes de réception, cheminées et exutoires de hottes ou d'appareils de chauffage individuel...) sont interdits sur les façades principales, les éléments de toitures ainsi que sur les terrasses, balcons ou toute autre saillie visible depuis l'espace public.

§2. Les câbles des réseaux de télécommunications sont intégrés dans l'épaisseur des façades des nouvelles constructions en prévoyant un fourreau d'une section permettant l'installation aisée de plusieurs câbles ainsi qu'un tire-câble, à l'origine et à renouveler à l'occasion de chaque intervention.

Article 81. – Les stores, les volets, les pare-soleils...

Les stores ou volets placés ne peuvent occulter une quelconque partie des baies. Les caisses à volet saillantes, les stores métalliques laqués ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Section III : LA FAÇADE ARRIÈRE**Article 82. - La façade arrière**

§1. La volumétrie générale de la façade arrière prend en compte la situation existante de fait ou de droit dûment autorisée pour les terrains situés de part et d'autre.

Article 83. – Les équipements techniques

§1. L'installation d'équipements de techniques spéciales des bâtiments (conduits d'aération, groupes de froid de conditionnement d'air, antennes de réception, cheminées et exutoires de hottes ou d'appareils de chauffage individuel...) ne sont autorisés sur les façades arrières que s'ils sont intégrés discrètement dans les volumes, baies ou terrasses / balcons.

§2. Les câbles des réseaux de télécommunications sont intégrés dans l'épaisseur des façades des nouvelles constructions en prévoyant un fourreau d'une section permettant l'installation aisée de plusieurs câbles ainsi qu'un tire-câble, à l'origine et à renouveler à l'occasion de chaque intervention.

CHAPITE VII : REGLEMENTS D'URBANISME ET APPROCHE URBANISTIQUE

Article 84. – Les dispositions du RRU en vigueur

§1. Le RRU en vigueur au moment d'une demande de permis d'urbanisme ou au moment de l'exécution d'actes et travaux qui en sont dispensés est pleinement d'application pour tout aspect non traité ou non précisé par le présent RCUZ.

§2. Le RCUZ est conforme au RRU, il peut en préciser certaines dispositions.

Lorsque le présent RCUZ précise en étant plus contraignant une disposition du RRU en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme, c'est le dépassement de la norme la plus stricte qui s'impose pour apprécier le caractère dérogoire ou non d'un projet ou d'actes et travaux.

§3. Nonobstant le RRU en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme, le bon aménagement des lieux peut nécessiter, le cas échéant et au cas par cas, de rester en-deçà des possibilités maximales édictées par le règlement régional.

Article 85. – L'approche urbanistique propre à chaque rive d'ilot

§1. Le RCUZ est élaboré sur base d'un relevé exhaustif de la grande diversité de typologies, de gabarits et de type d'implantations présents (avenue Churchill : 97% des immeubles en recul de l'alignement pour 36% avenue Brugmann, les squares et places) et édicte des objectifs réalistes et appropriés mais édictés à titre indicatif par rapport à chaque rive d'ilot. Les rives d'ilot sont numérotées selon qu'elles se situent du côté pair ou impair des adresses postales des avenues.

§2. Ces objectifs visent à prendre en compte la jurisprudence des avis de la Commission de concertation, souvent requis en raison de la situation de la majeure partie des biens concernés dans une ZICHEE du PRAS.

RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONÉ

Les grandes avenues

Avenue Winston Churchill et Avenue Brugmann

PHASE 08 : Post Commission de concertation

Version VI – 01/03/2023

- I. PRESCRIPTIONS LITTERALES
- II. CARTE DES ÉCHELLES DE VALEURS PATRIMONIALES
- III. ANNEXES

ANNEXE 1 : INTRODUCTION – CONTEXTE

ANNEXE 2 : GLOSSAIRE

ANNEXE 3 : OBJECTIFS ET DETAILS PAR RIVES D'ÎLOT

ANNEXE 4 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Brugmann - Ilots pairs

ANNEXE 5 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Brugmann - Ilots impairs

ANNEXE 6 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Winston Churchill - Ilots pairs

ANNEXE 7 : REPERTOIRE DES VALEURS – Avenue Winston Churchill - Ilots impairs

ANNEXE 8 : PATRIMOINE NATUREL – Avenue Winston Churchill

ANNEXE 9 : PATRIMOINE NATUREL – Avenue Brugmann

ANNEXE 10 : LISTE DES ESSENCES PRÉCONISÉES OU INTERDITES

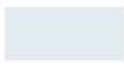
3 - Périmètre du règlement communal d'urbanisme zoné

3.1. Avenue Winston Churchill - Ouest

3.2. Avenue Winston Churchill - Est

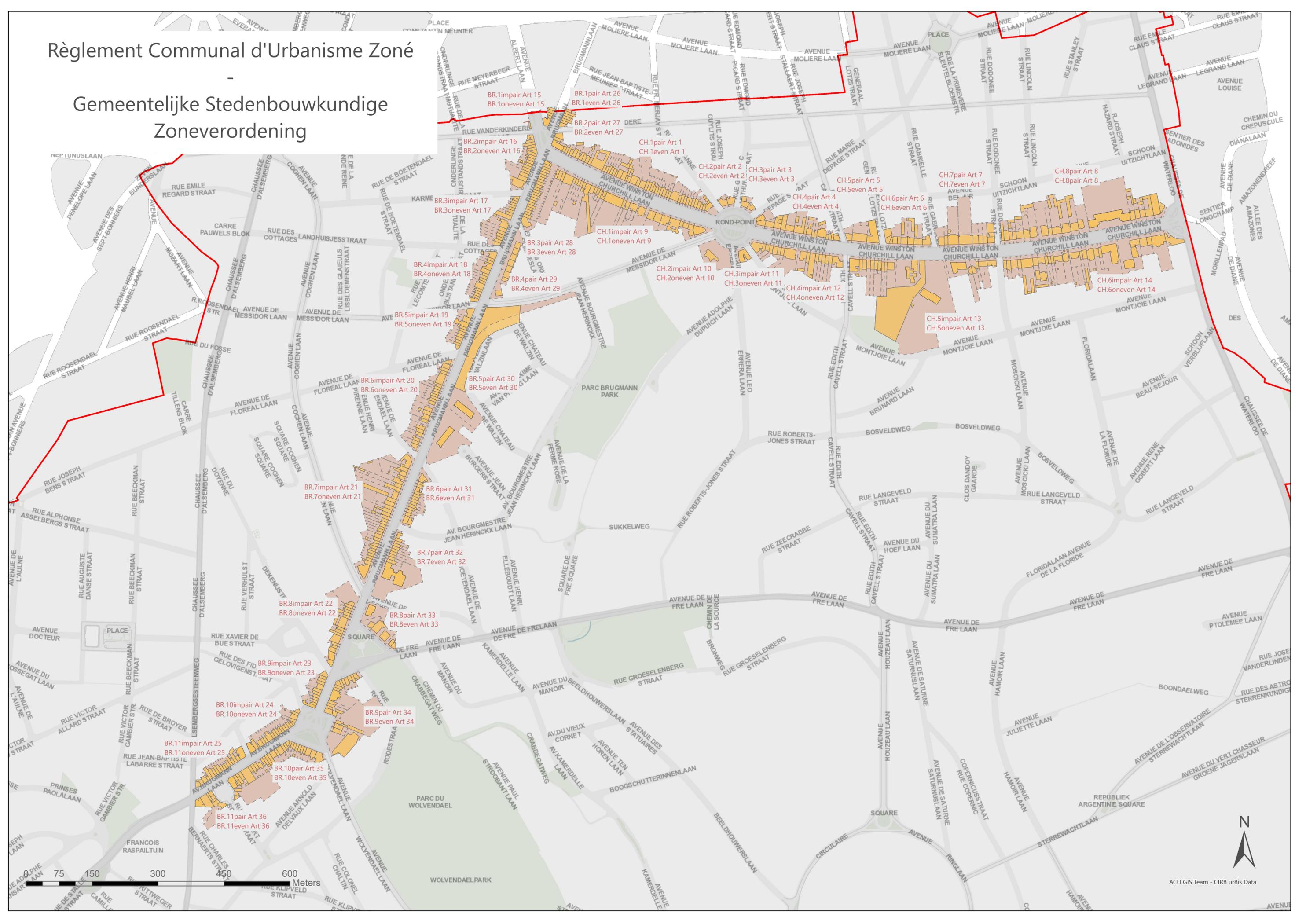
3.3. Avenue Brugmann Nord

3.4. Avenue Brugmann Sud

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE		BRUSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE D'UCCLE		GEMEENTE UKKEL
REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONÉ		GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE ZONEVERORDERING
GRANDES AVENUES		GROTE LANEN
Cartes des échelles de Valeurs patrimoniales		Kaart van de schalen van erfgoedwaarden
Bâti		Bebouwing
Périmètre du RCUZ		Perimeter van de GemSVZ
Parcelles		Percelen
Parc		Park
Valeur architecturale		Architecturale waarde
Valeur de détail		Waardevol detail
Valeur d'ensemble		Waardevol geheel
Pignon aveugle		Topgevels
Zone de recul		Achteruitbouwstook
Bâtiment classé		Beschermd Gebouw
Site classé		Beschermd site
Zone de protection		Vrijwarings zone
Arbre à l'inventaire légal Arbre à l'inventaire scientifique	 	Boom in de wettelijke inventaris Boom in de wetenschappelijke inventaris

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

Gemeentelijke Stedenbouwkundige Zoneverordening



BR.1impair Art 15
BR.1even Art 15

BR.1pair Art 26
BR.1even Art 26

BR.2pair Art 27
BR.2even Art 27

CH.1pair Art 1
CH.1even Art 1

CH.2pair Art 2
CH.2even Art 2

CH.3pair Art 3
CH.3even Art 3

CH.5pair Art 5
CH.5even Art 5

CH.7pair Art 7
CH.7even Art 7

CH.8pair Art 8
CH.8even Art 8

BR.3impair Art 17
BR.3even Art 17

CH.1impair Art 9
CH.1even Art 9

CH.4pair Art 4
CH.4even Art 4

CH.6pair Art 6
CH.6even Art 6

CH.6impair Art 14
CH.6even Art 14

BR.4impair Art 18
BR.4even Art 18

BR.3pair Art 28
BR.3even Art 28

CH.2impair Art 10
CH.2even Art 10

CH.4impair Art 12
CH.4even Art 12

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.4pair Art 29
BR.4even Art 29

BR.5impair Art 19
BR.5even Art 19

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.6impair Art 20
BR.6even Art 20

BR.5pair Art 30
BR.5even Art 30

CH.2impair Art 10
CH.2even Art 10

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.7impair Art 21
BR.7even Art 21

BR.6pair Art 31
BR.6even Art 31

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.7pair Art 32
BR.7even Art 32

BR.8impair Art 22
BR.8even Art 22

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.8pair Art 33
BR.8even Art 33

BR.9impair Art 23
BR.9even Art 23

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.9pair Art 34
BR.9even Art 34

BR.10impair Art 24
BR.10even Art 24

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

BR.11impair Art 25
BR.11even Art 25

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

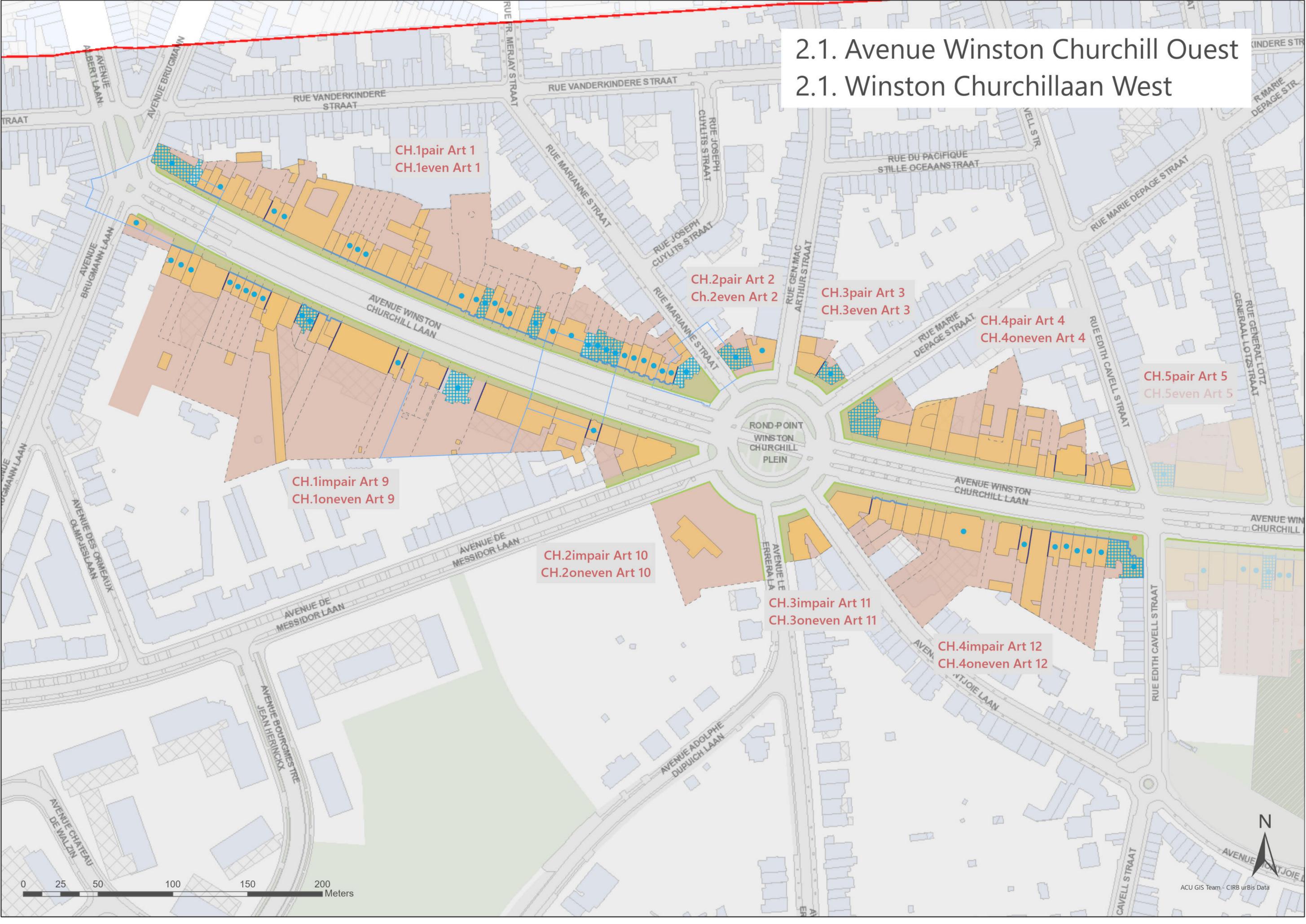
BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

CH.3impair Art 11
CH.3even Art 11

CH.5impair Art 13
CH.5even Art 13



2.1. Avenue Winston Churchill Ouest 2.1. Winston Churchillaan West



2.2. Avenue Winston Churchill Est 2.2. Winston Churchillaan Oost



CH.8pair Art 8
CH.8even Art 8

CH.7pair Art 7
CH.7even Art 7

CH.5pair Art 5
CH.5even Art 5

CH.6pair Art 6
CH.6even Art 6

CH.6impair Art 14
CH.6oneven Art 14

CH.5impair Art 13
CH.5oneven Art 13

0 25 50 100 150 200 Meters

2.3. Avenue Brugmann Nord 2.3. Brugmannlaan Noord

BR.1impair Art 15
BR.1oneven Art 15

BR.1pair Art 26
BR.1even Art 26

BR.2impair Art 16
BR.2oneven Art 16

BR.2pair Art 27
BR.2even Art 27

BR.3pair Art 28
BR.3even Art 28

BR.3impair Art 17
BR.3oneven Art 17

BR.4impair Art 18
BR.4oneven Art 18

BR.4pair Art 29
BR.4even Art 29

BR.5impair Art 19
BR.5oneven Art 19

BR.5pair Art 30
BR.5even Art 30

BR.6impair Art 20
BR.6oneven Art 20

0 25 50 100 150 200 Meters



2.4. Avenue Brugmann Sud

2.4. Brugmannlaan Zuid

BR.7impair Art 21
BR.7oneven Art 21

BR.6pair Art 31
BR.6even Art 31

BR.7pair Art 32
BR.7even Art 32

BR.8impair Art 22
BR.8oneven Art 22

BR.8pair Art 33
BR.8even Art 33

BR.9impair Art 23
BR.9oneven Art 23

BR.9pair Art 34
BR.9even Art 34

BR.10impair Art 24
BR.10oneven Art 24

BR.11impair Art 25
BR.11oneven Art 25

BR.10pair Art 35
BR.10even Art 35

BR.11pair Art 36
BR.11even Art 36

PARC DU
WOLVENDAEL



ACU GIS Team - CIRB urBis Data

0 25 50 100 150 200 Meters