

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de Schaerbeek.

Lotissement « Gaucheret — Destouvelles - Reine »
Terrain compris entre les rues Gaucheret, Destouvelles et l'avenue de la Reine.

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

PRESCRIPTIONS LITTERALES

Demandeur : **Queen's lane Properties**

Architecte : **Symetry Architects**

Table des matières.

1. DISPOSITION GENERALES.

1.1 Généralités

1.1.1 Plans urbanistiques

1.1.2 Note explicative de la demande de permis de lotir.

1.1.3 Cahier des prescriptions littérales.

1.2 Lexique

1.3 Le site

1.4 Le stationnement

1.5 Traitement des limites avec les propriétés voisines.

1.6 Arbres

1.7 Enseignes et publicités.

1.8 Locaux et espaces divers.

1.9 Capteurs solaires.

2. DISPOSITION PARTICULIERES

2.1 LOT I.

2.1.1 Zones d'immeubles à appartements

2.1.1.1 — Destination.

2.1.1.2 — Implantation.

2.1.1.3 — Gabarit.

2.1.1.4 — Toitures.

2.1.3 Zones de cours et jardins.

2.1.3.1- Destinations.

2.1.3.2 - Aménagement.

2.1.3.3- Clôture.

2.1.4 Zones de constructions enterrées.

2.1.4.1 - Destinations.

2.1.4.2 - Implantation.

2.1.4.3 - Aménagement.

2.1.5 Matériaux de parement.

2.1.6 Conduits de fumées et de ventilation.

3.1 LOT 2.

3.1.1 Zones d'immeubles à appartements

3.1.1.1- Destination

3.1.1.2 - Implantation

3.1.1.3 - Gabarit

3.1.1.4 – Toitures

3.1.2 Zones de reculs.

3.1.2.1 - Destinations et aménagements

3.1.2.2 - Délimitation des zones de recul

3.1.3 Zones de cours et jardins.

3.1.3.1 - Destinations.

3.1.3.2 - Aménagement

3.1.3.3 – Clôture

3.1.4 *Zones de constructions enterrées.*

3.1.4.1 - *Destinations.*

3.1.4.2 - *Implantation.*

3.1.4.3 - *Aménagement.*

3.1.5 *Matériaux de parement.*

3.1.6 *Conduits de fumées et de ventilation.*

3.1.7 *Garages.*

3. LEXIQUE

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

1. DISPOSITION GENERALES.

1.1 Généralités

1.1.1 Plans urbanistiques

- Plan n°001 A : plan d'implantation (échelle 1/200^e) incluant plan de localisation (échelle 1/5000^e).
- Plan n°002 : situation projetée du sous-sol (échelle 1/100^e)
- Plan n°003 A : situation projetée du rez (échelle 1/100^e)
- Plan n°004 A: situation projetée — coupes AA et DD — façade avenue de la Reine (échelle 1/100^e)
- Plan n°005 : situation projetée — coupe BB et façade rue Destouvelles (échelle 1/100^e), - Plan n°006 A : situation projetée — coupe CC et Façade rue Gaucheret (échelle 1/100^e)

1.1.2 Note explicative de la demande de permis de lotir

Le site a fait l'objet d'un permis d'urbanisme portant la référence « B/226/88-92, 68/9-19 et 109/186-198 », dont une première phase est en cours de réalisation.

La demande de permis de lotir porte sur la division du terrain en deux lots, appelés LOT 1 et LOT 2, afin de permettre la cession à un tiers. Le LOT 1 est bâti, le LOT 2 est non bâti.

Les prescriptions du permis de lotir tiennent compte du permis d'urbanisme nommé ci-avant, tout en permettant certains aménagements.

1.1.3 Cahier des prescriptions littérales.

Le cahier des prescriptions littérales précise les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les dispositions graphiques des plans et les prescriptions littérales se complètent mutuellement. Cependant, les dispositions graphiques des plans qui seraient contraires aux prescriptions littérales l'emportent sur ces dernières.

Les dispositions générales sont applicables à l'ensemble des zones du plan de lotissement, pour autant qu'elles ne soient pas contradictoires avec les dispositions particulières se rapportant aux différentes zones.

1.2 Lexique

Il est fait référence au lexique en fin de ce document pour l'interprétation à donner aux termes utilisés dans le cadre des prescriptions littérales et graphiques.

Tous les termes utilisés dans les prescriptions littérales et non repris dans le lexique sont à interpréter conformément aux définitions reprises dans le glossaire du P.R.A.S ou du RRU.

1.3 Le site

Le programme global de réaffectation du site, porte sur un terrain cadastré section E, 1^{ère} division, parcelles N° 37g5, 37f5, 37p5, 36x26, 36f25, 36g25, 36z18, 36p25 d'une superficie totale de 3.659 m²,

Ce projet vise à réaliser un ensemble immobilier comprenant un maximum de 100 logements, et les emplacements de parking qui les desservent.

1.4 Le stationnement

Le stationnement est prévu en une aire de parcage couverte accessible par l'avenue de la Reine et reliée aux immeubles du LOT 2.

1.5 Traitement des limites avec les propriétés voisines.

Le traitement des limites entre le lotissement et les propriétés voisines sera réalisé de la manière suivante

- soit au moyen de clôtures à grillage de 1 m80 de hauteur doublées de haies,
- soit au moyen de murs mitoyens conformément à la législation en vigueur ou suivant l'usage constant et reconnu.

Les jardins mitoyens peuvent ne pas être clôturés moyennant accord entre propriétaires.

1.6 Arbres

L'intérieur d'îlot entre les immeubles est aménagé en jardin comprenant des zones sur des espaces construits enterrés et des zones de pleine terre.

Les zones de pleine terre seront plantées d'arbres haute tige en privilégiant les essences locales (charme, bouleau, ...),

1.7 Enseignes et publicités.

A l'exception des panneaux immobiliers et des panneaux de chantier, toute publicité quelconque est interdite. Seules les enseignes, publicités et signalisations résultant de dispositions légales ou réglementaires sont autorisées.

Les enseignes sont conçues et réalisées conformément au Règlement Régional d'Urbanisme.

1.8 Locaux et espaces divers.

Dans les zones d'immeubles à appartements, les locaux réservés aux poubelles, aux encombrants et au matériel d'entretien et les locaux destinés à recevoir les compteurs des régies sont intégrés au bâti.

Des locaux ou espaces de rangement pour vélos sont répartis dans des lieux aisément accessibles depuis les espaces publics. Ces locaux peuvent être extérieur aux bâtiments à condition d'être couverts et éclairés.

1.9 Capteurs solaires.

Les capteurs et chauffages solaires sont autorisés en toiture. En cas de toiture à versants, ils sont placés dans le plan de la toiture.

2. DISPOSITION PARTICULIERES

Le terrain à aménager, sis rue Gaucheret, 186-198, rue Destouvelles 9-19 et avenue de la Reine 88-92, couvre 3,659 m² et comprend 2 lots.

- Surface du LOT 1 : 732 m²
- Surface du LOT 2 : 2.927 m²

- Surface totale : 3.659 m²

2.1 LOT 1.

Le LOT 1 comprend les zones suivantes :

2.1.1 Zones d'immeubles à appartements

2.1.1.1- Destination :

Ces zones sont affectées principalement à la construction d'immeubles à appartements. En outre,
- Les surfaces des rez-de-chaussée seront affectées à d'autres fonctions (bureaux, commerces, etc.) que le logement dans les limites prescrites par le PRAS.
- des bureaux de moins de 75 m² et des locaux pour professions libérales, médicales et paramédicales sont autorisées aux étages dans la mesure où ils sont accessoires à un logement.

2.1.1.2 - implantation :

Les constructions sont implantées dans la zone reprise aux plans 002 et 003.
Les constructions sont implantées sur l'alignement, correspondant au front de bâtisse.
Des retraits de minime importance par rapport à l'alignement et au front de bâtisse sont autorisés. Le solde non bâti de ces zones est traité en zones de cours et jardins.

2.1.1.3 - Gabarit

Les gabarits constructibles maximum sont définis aux plans 004 à 006.
Les hauteurs des façades avant et arrière sont définies à partir d'un niveau de référence qui est le niveau fini des appartements du rez-de-chaussée.

2.1.1.4 - Toitures :

Les toitures des immeubles à appartements pourront être plates ou à versants, avec une pente maximum de 35°. Pour les toitures plates, la pente maximale admissible est de 3%.

Pour les toitures plates, les revêtements de toiture verte type tapis de sedum ou de type « toiture-terrasse » sont obligatoires. Tout autre revêtement est proscrit.

Pour les toitures à versant, les matériaux suivants sont autorisés

- métal
- tuiles en terre cuite ou en béton
- ardoises

2.1.3 Zones de cours et jardins :

2.1.3.1 - Destinations :

Ces zones sont réservées à l'établissement de jardins verdurisés à l'usage des occupants des logements du rez-de-chaussée, de jardins communs, d'accès aux locaux vélos et de locaux techniques. Les abris de jardins sont interdits.

Les constructions enterrées sont autorisées dans les zones prévues à cet effet. Une servitude en faveur du LOT 2 est prévue pour la construction enterrée

2.1.3.2 - Aménagement :

Les zones de cours et jardins sontensemencées de pelouses et plantées de buissons, de parterres floraux et d'arbres à moyennes et à hautes tiges dont les essences sont choisies parmi une palette d'arbres adaptés aux conditions du terrain tels (liste non exhaustive) :

- érable (acer rubrum ou acer saccharum)
- aulne (alnus)
- bouleau (betula nigra et pubescens)
- charme (carpinus betulus)
- cerisier du japon (prunus serrulata)
- frêne (fraxinus)
- peupliers (populus)
- cerisier à grappe (prunus padus)
- saules (salix)
- sorbiers (sorbus)
- cyprès chauve (taxodium distichum)

Les conifères non cités et les haies de conifères sont proscrits.

Les revêtements de surfaces imperméables sont interdits dans l'ensemble des zones de cours et jardins à l'exception des zones de terrasses qui ont une profondeur de maximum 3 m mesurés à partir des façades arrière et latérales par logement.

2.1.3.3 - Clôture :

Les zones de cours et jardins mitoyennes peuvent ne pas être clôturées moyennant accord écrit entre propriétaires des jardins.

En cas de clôture des zones de cours et jardins, elles sont formées par des haies.

Sur une distance de trois mètres prise à partir de la façade arrière ou de la façade latérale, les jardins peuvent être clôturés par une paroi opaque d'une hauteur de 1,8 m minimum.

Les matériaux de cette clôture ne peuvent être de béton ou de maçonnerie ; elles seront de construction légère et pourront recevoir des plantes grimpantes.

2.1.4 Zones de constructions enterrées.

2.1.4.1 - Destinations :

Dans ces zones est autorisée la construction d'aires de parcage couvertes et/ou de caves, de locaux techniques ou de service.

2.1.4.2 - Implantation

Les constructions sont implantées dans la zone reprise au plan 002. Le LOT 1 (fonds servant) est grevé d'une servitude au profit du LOT 2 (fonds dominant) autorisant des constructions enterrées du LOT 2 sous le terrain du LOT 1 suivant les indications reprises au plan 002. En vue d'éviter l'emprise du lot 2 sous le terrain du lot 1 et dès lors de supprimer la servitude précitée, une modification des zones enterrées est autorisée moyennant le maintien de minimum 60 emplacements de parking.

2.1.4.3 - Aménagement :

Les zones de constructions enterrées sont :

- soit couvertes d'une épaisseur de minimum 0,60 m de terre arable plantée et gazonnée.
- soit couvertes de terrasses aménagées de dalles ou de plancher.

2,1.5 Matériaux de parement.

Les matériaux de parement suivants sont autorisés :

- briques de parement rugueux dans la gamme de ton rouge, orange, brun, gris ou noir.
- dalle de terre cuite dans la gamme de ton rouge, orange, brun, gris ou noir.
- dalle de pierre naturelle,
- matériaux reconstitués,
- enduit teinté dans la masse,

Le bois, les pierres bleues ou similaires ainsi que le grès peuvent également être mis en oeuvre. Tout matériau complémentaire peut-être utilisé pour certains éléments accessoires des façades tels les garde-corps, terrasses, linteaux, auvents, acrotères, corniche.

Pour les fenêtres, il est fait usage de châssis en bois, naturel ou peint, ou en métal, traité ou émaillé, ou en PVC.

2.1.6 Conduits de fumées et de ventilation.

Les conduits d'évacuation des fumées et de ventilation mécanique débouchent obligatoirement en toiture.

3.1 LOT 2.

Le LOT 2 comprend les zones suivantes :

3.1.1 Zones d'immeubles à appartements

3.1.1.1- Destination :

Ces zones sont affectées principalement à la construction d'immeubles à appartements. En outre,

- L'ensemble du lot doit prévoir minimum 15% d'activités autres que le logement pour les rez-de-chaussée.
- des bureaux de moins de 75 m² et des locaux pour professions libérales, médicales et paramédicales sont autorisées aux étages dans la mesure où ils sont accessoires à un logement.

3.1.1.2 - Implantation

Les constructions sont implantées dans la zone reprise aux plans 002 et 003.

Les constructions sont implantées sur l'alignement, correspondant au front de bâtisse.

Des retraits de minime importance par rapport à l'alignement et au front de bâtisse sont autorisés. Le solde non bâti de ces zones est traité en zones de cours et jardins.

3.1.1.3 - Gabarit

Les gabarits constructibles maximum sont définis aux plans 004 à 006.

Les hauteurs des façades avant et arrière sont définies à partir d'un niveau de référence qui est le niveau fini des appartements du rez-de-chaussée.

3.1.1.4 - Toitures :

Les toitures des immeubles à appartements pourront être plates ou à versants, avec une pente maximum de 35°. Pour les toitures plates, la pente maximale admissible est de 3%.

Pour les toitures plates, les revêtements de toiture verte type tapis de sedum ou de type « toiture-terrasse » sont obligatoires. Tout autre revêtement est proscrit.

Pour les toitures à versant, les matériaux suivants sont autorisés :

- métal
- tuiles en terre cuite ou en béton
- ardoises

3.1.3 Zones de cours et jardins

3.1.3.1 - Destinations

Ces zones sont réservées à l'établissement de jardins verdurisés à l'usage des occupants des logements du rez-de-chaussée, de jardins communs, d'accès aux locaux vélos et de locaux techniques. Les abris de jardins sont interdits.

Les constructions enterrées sont autorisées dans les zones prévues à cet effet. Une servitude en faveur du LOT 2 est prévue pour la construction enterrée

3.1.3.2 - Aménagement

Les zones de cours et jardins sontensemencées de pelouses et plantées de buissons, de parterres floraux et d'arbres à moyennes et à hautes tiges dont les essences sont choisies parmi une palette d'arbres adaptés aux conditions du terrain tels (liste non exhaustive) :

- érable (acer rubrum ou acer saccharum)
- aulne (alnus)
- bouleau (betula nigra et pubescens)
- charme (carpinus betulus)
- cerisier du japon (prunus serrulata)
- frêne (fraxinus)
- peupliers (populus)
- cerisier à grappe (prunus padus)
- saules (salix)
- sorbiers (sorbus)
- cyprès chauve (taxodium distichum)

Les conifères non cités et les haies de conifères sont proscrits.

Les revêtements de surfaces imperméables sont interdits dans l'ensemble des zones de cours et jardins à l'exception des zones de terrasses qui ont une profondeur de maximum 3 m mesurés à partir des façades arrière et latérales par logement.

3.1.3.3 - Clôture

Les zones de cours et jardins mitoyennes peuvent ne pas être clôturées moyennant accord écrit entre propriétaires des jardins.

En cas de clôture des zones de cours et jardins, elles sont formées par des haies.

Sur une distance de trois mètres prise à partir de la façade arrière ou de la façade latérale, les jardins peuvent être clôturés par une paroi opaque d'une hauteur de 1,8 m minimum.

Les matériaux de cette clôture ne peuvent être de béton ou de maçonnerie ; elles seront de construction légère et pourront recevoir des plantes grimpanes.

3.1.4 Zones de constructions enterrées.

3.1.4.1 - Destinations :

Dans ces zones est autorisée la construction d'aires de parcage couvertes et/ou de caves, de locaux techniques ou de service.

3.1.4.2 - Implantation :

Les constructions sont implantées dans la zone reprise au plan 002. Le LOT 1 (fonds servant) est grevé d'une servitude au profit du LOT 2 (fonds dominant) autorisant des constructions enterrées du LOT 2 sous le terrain du LOT 1 suivant les indications reprises au plan 002. En vue d'éviter l'emprise du lot 2 sous le terrain du lot 1 et dès lors de supprimer la servitude précitée, une modification des zones enterrées est autorisée.

3.1.4.3 - Aménagement

Les zones de constructions enterrées sont :

- soit couvertes d'une épaisseur de minimum 0,40 m de terre arable plantée et gazonnée,
- soit couvertes de terrasses aménagées de dalles ou de plancher.

3.1.5 Matériaux de parement.

Les matériaux de parement suivants sont autorisés

- briques de parement rugueux dans la gamme de ton rouge, orange, brun, gris ou noir.
- dalle de terre cuite dans la gamme de ton rouge, orange, brun, gris ou noir.
- dalle de pierre naturelle,
- matériaux reconstitués,
- enduit teinté dans la masse,

Le bois, les pierres bleues ou similaires ainsi que le grès peuvent également être mis en oeuvre. Tout matériau complémentaire peut-être utilisé pour certains éléments accessoires des façades tels les garde-corps, terrasses, linteaux, auvents, acrotères, corniche.

Pour les fenêtres, il est fait usage de châssis en bois, naturel ou peint, ou en métal, traité ou émaillé.

3.1.6 Conduits de fumées et de ventilation.

Les conduits d'évacuation des fumées et de ventilation mécanique débouchent obligatoirement en toiture.

3.1.7 Garages.

Les emplacements de parcage sont autorisés uniquement au sous-sol des immeubles. L'accès se fera par l'avenue de la Reine.

3. LEXIQUE

Aire de parcage

Surface destinée au stationnement de véhicules automoteurs et de cycles, y compris les accès spécifiques aux emplacements de parcage.

Alignement

Limite entre la voie publique et les propriétés riveraines.

Corniche

Couronnement d'un édifice en saillie sur le plan de la façade et destiné à la protection de celle-ci contre les intempéries. La corniche est généralement horizontale; toutefois elle peut aussi être rampante (en pente pour former le couronnement d'un fronton), cintrée, ou en arc (pour former un tympan).

Couverture

Matériau assurant la fermeture supérieure d'un bâtiment et destiné à l'abriter des conditions climatiques. La couverture est horizontale ou en pente(s), et elle peut être opaque, translucide ou transparente.

Densité de logements

Rapport donnant le nombre de logements par hectare de terrain, calculé selon la formule suivante:

$$D = \frac{N \times 10.000}{S}$$

dans laquelle :

"N" est le nombre total de logements compris dans le ou les bâtiments considérés, quelles que soient leurs surfaces.

"S" est la superficie, exprimée en mètres carrés du terrain (somme des parcelles cadastrales concernées - ou si celles-ci ne sont pas encore inscrites au cadastre, leur mesurage provisoire) sur lequel s'érige(nt) le(s) bâtiment(s) considéré(s).

Emprise au sol

Surface totale du bâtiment mesurée au niveau du sol extérieur, et pour les seules constructions fermées hors sol, les constructions enterrées s'étendant au delà de cette surface n'étant pas prises en considération.

Les terrasses, voiries et aménagements de jardin n'y sont pas non plus inclus.

Front de bâtisse

Plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui peut être dressé en recul par rapport à l'alignement. Il est alors situé sur la limite entre la zone de recul et la zone de bâtisse.

Gabarit

Le gabarit d'un bâtiment définit, en plan et en élévation, le volume dans lequel ce bâtiment doit s'inscrire.

Hauteur de façade

La hauteur de façade est la hauteur mesurée depuis un niveau de référence, qui est le niveau fini des rez-de-chaussée, jusqu'à la limite supérieure maximale hors tout du plan vertical concerné, à l'exception des cheminées.

Logement

Ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence.

Limites d'implantation des bâtiments

Limites extrêmes dans lesquelles doivent s'inscrire les volumes fermés hors sol des bâtiments; ces limites figurent sur le plan, elles y sont cotées et désignées par une lettre.

Niveau

Espace habitable horizontal d'un bâtiment compris entre deux planchers ou entre un plancher et la toiture.

Les sous-sols, le rez-de-chaussée, les étages normaux et les étages en comble ou en retrait sont les niveaux d'un bâtiment.

Le plan du lotissement ne reprend que le chiffre du maximum de niveaux normaux autorisés hors sol, rez-de-chaussée y compris; ce chiffre ne comprend donc pas les éventuels niveaux situés en sous-sol ni en toiture (incorporés dans le comble d'une toiture à versants).

Niveau de référence

Niveau à partir duquel la hauteur de la façade est mesurée. Le niveau de référence est le niveau fini des rez-de-chaussée.

Rapport plancher / sol ou "p/s"

Rapport entre la surface "P" des niveaux hors sol du ou des bâtiments considérés et la superficie "S" du terrain dans lequel

- "P" égale la surface brute totale obtenue en additionnant tous les planchers supposés continus du ou des bâtiments considérés, mesurés au nu des murs extérieurs des façades, et se rapportant à tous les volumes fermés de locaux qui ne sont pas sous le niveau du sol,
- "S" est la superficie du terrain (somme des parcelles cadastrales concernées -si celles-ci ne sont pas encore inscrites au cadastre, leur mesurage provisoire) sur lequel s'érige(nt) le(s) bâtiment(s) considéré(s).

Les termes "P" et "S" sont exprimés en mètres carrés.

Taux d'emprise au sol

(ou coefficient d'occupation du sol)

Rapport entre la surface occupée par le ou les bâtiments considérés et le terrain sur lequel il(s) s'érige(nt), calculé selon la formule suivante: $T=E/S$

dans laquelle :

- "E" est l'emprise au sol du ou des bâtiments considérés, sans y inclure les terrasses, rampes d'accès aux garages et aménagements de jardin.
- "S" est la superficie du terrain (somme des parcelles cadastrales concernées - si celles-ci ne sont pas encore inscrites au cadastre, leur mesurage provisoire) sur lequel s'érige(nt) le(s) bâtiment(s) considéré(s),

Les termes "E" et "S" sont exprimés en mètres carrés.

Zone d'implantation

Zone qui détermine les limites extrêmes dans lesquelles doivent s'inscrire le ou les volume(s) fermé(s) hors sol du ou des bâtiments d'un lot ; ces limites figurent sur le plan, et y sont cotées.