

# VILLE DE BRUXELLES

## Quartier du Solbosch

### Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas

D'une manière générale, tous les terrains à vendre au quartier du Solbosch sont assujettis à l'obligation de comporter une zone de recul. Les conditions, à cet effet, ont été étudiées en accord avec les services compétents de l'Etat. Le règlement, dont le texte ci-après, a été arrêté :

#### LE CONSEIL COMMUNAL,

Considérant qu'il y a lieu, dans l'intérêt de la police et spécialement de l'hygiène publique, ainsi que dans l'intérêt de la conservation, de la viabilité et de la beauté des avenues du quartier du Solbosch, d'arrêter un règlement général concernant les constructions et les plantations sur les terrains compris dans les plans d'expropriation par zones adoptés par notre délibération du 17 juin 1907 et approuvés par arrêté royal du 16 juillet 1907;

Vu l'article 50 du décret du 14 décembre 1789, l'article 3. 5° du titre XI de la loi des 16-24 août 1790, l'article 78 de la loi communale, l'article 15 de la loi du 1<sup>er</sup> février 1844 sur la police de la voirie, modifié par l'article 3 de la loi du 28 mai 1914, l'article 544 du Code civil et la loi du 23 mars 1907 approuvant la convention intervenue entre l'Etat et la Ville de Bruxelles le 8 mars 1907.

#### ARRETE:

Article premier. — Il devra être ménagé, à compter de l'alignement décrété, une zone de recul de:

- 9, 50 m. le long de l'avenue Franklin Roosevelt;
- 6, 50 m. le long des voies publiques d'une largeur supérieure à quinze mètres;
- 5 m. le long des autres voies publiques du quartier du Solbosch.

Art. 2. - Ces zones de recul sont grevées de la servitude non aedificandi sous réserve des prescriptions visées aux articles 3 et 4 relatifs aux avant-corps et aux terrasses. Elles devront être transformées au fur et à mesure de l'érection des bâtisses en jardinets d'agrément ne pouvant présenter des pentes ou rampes de plus de 0, 08 m. par mètre vers la voie publique. Toutefois, à l'endroit des accès aux garages, la pente peut être supérieure à 8 % sauf du côté droit de l'avenue Franklin Roosevelt, direction vers Boitsfort. Ces jardinets seront parfaitement entretenus en tout temps, Les plantations ne pourront dépasser une hauteur de 1, 50 m.

Ces zones devront conserver constamment leur destination de jardinets d'agrément à l'exclusion de tout autre usage et notamment des besoins du ménage ou du jardinage. Elles ne pourront être utilisées pour aucune exploitation, sauf autorisation spéciale écrite du Collège.

Des caves à combustibles ou à provisions pourront être établies dans le sous-sol des zones de recul, à condition d'être recouvertes d'une couche de terre d'au moins 0,60 m ; à l'emplacement des plantations.

Art. 3 - Les bâtisses qui seraient élevées à la limite des zones de recul pourront présenter des avant-corps dont la saillie maximum sur la façade principale sera de:

- 2, 50 m. dans l'avenue Franklin Roosevelt;
- 1, 75 m. dans les voies publiques dont la largeur est supérieure à quinze mètres;
- 1, 25 m. dans les autres voies publiques

La distance entre l'avant-corps et la limite séparative de la propriété voisine devra dans tous les cas être au moins égale à la saillie,

Art. 4. - Il pourra être construit le long des façades élevées à la limite de la zone de recul, des terrasses dont la hauteur au-dessus du niveau du trottoir ne pourra dépasser deux mètres. Ces terrasses pourront être surmontées d'un garde-corps à jour. Leur saillie maximum sur la façade principale, y compris éventuellement les avant-corps, ne pourra dépasser:

- 3 m. dans l'avenue Franklin Roosevelt;
- 2, 25 m. dans les voies publiques dont la largeur excède quinze mètres;
- 1, 75 m. dans les autres voies publiques.
- La distance entre la terrasse et la limite séparative de la propriété voisine devra dans tous les cas être au moins égale à la saillie.

Art 5 - A front de l'alignement, les propriétés seront clôturées au moyen d'un grillage artistique en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de 0,25 m. de hauteur au-dessus du niveau du trottoir sur 0,20 m. au moins de largeur.

Toutefois, à front de l'alignement des voies publiques autres que l'avenue Franklin Roosevelt, les clôtures pourront comporter soit un grillage en fer reposant sur un soubassement en maçonnerie présentant un caractère artistique et dont la hauteur ne pourra dépasser un mètre, soit, pour les propriétaires ayant un développement de façade supérieur à trente mètres, une haie vive parfaitement entretenue, placée derrière une clôture métallique dont les supports sont fixés dans un petit mur s'élevant à 0,25 m au minimum au-dessus du trottoir.

La hauteur totale des dites clôtures ne pourra dépasser 1, 80 m. Ces clôtures seront à claire-voie et suffisamment ajourées dans la partie supérieure, à partir de 1 mètre au-dessus du niveau du trottoir pour permettre au promeneur de découvrir l'aspect du jardinet précédant les habitations.

Les entrées cochères pourront être aménagées dans ces clôtures, sauf en face des arbres bordant les avenues.

Leurs montants pourront éventuellement avoir une hauteur supérieure à 1, 80m. Dans les zones de jardinets, les limites entre propriétés seront établies perpendiculairement à l'alignement de la voie publique. Les clôtures seront construites sur l'axe mitoyen et devront être semblables à celles de l'alignement. L'empiètement sur la propriété voisine mesuré au-dessus du niveau du sol du jardinet ne pourra dépasser 0,20 m.

Art 6 - Les contrevenants au présent règlement seront passibles des peines de police et des peines édictées par l'article 9 de la loi du 1<sup>er</sup> février 1844; la réparation de la contravention sera prononcée conformément à l'article 10 de cette même loi, modifié par l'article 2 de la loi du 28 mai 1914 et aux autres dispositions sur la matière.

## PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE QUARTIER DES VILLAS.

La partie du quartier du Solbosch, côté droit de l'avenue Franklin Roosevelt (direction vers Boitsfort), devra être aménagée en quartier de villas.

A cet effet, des dispositions ont été arrêtées entre les services compétents de la Ville et de l'Etat. Elles sont résumées ci-après:

Sans préjudice aux prescriptions réglementaires, les conditions suivantes sont imposées, à titre de servitude réelle, grevant la propriété faisant l'objet du présent acte, située..... au profit des immeubles et des voies publiques du quartier ainsi que du Bois de la Cambre, en vue de créer et de maintenir dans cette zone un quartier de villas conformément à la convention du 8 mars 1907 entre la Ville et l'Etat, approuvée par la loi du 23 mars 1907 et à l'arrêté royal du 16 juillet 1907.

Elles comportent l'interdiction absolue pour tous les propriétaires successifs de l'immeuble de contrevenir ou se laisser contrevenir aux prescriptions ci-après:

I - Conformément à la convention du 8 mars 1907, intervenue entre l'Etat belge et la Ville de Bruxelles et à l'arrêté royal du 16 juillet 1907, un quartier de villas sera aménagé entre l'avenue Franklin Roosevelt et le Bois de la Cambre; des vues et perspectives y seront réservées pour découvrir les frondaisons du Bois de la Cambre et lui donner le cadre qui lui convient.

A cette fin, les constructions seront disposées de façon à présenter des intervalles suffisants pour aménager des échappées vers le bois. L'implantation des constructions et leur aspect décoratif devront être approuvés par la Ville d'accord avec l'Etat.

II - Seules des villas d'un aspect décoratif sur toutes leurs faces, isolées ou accolées deux à deux et entourées de jardins pourront y être édifiées. Les constructions accolées seront établies de façon à s'harmoniser dans leur ensemble. Les murs au-dessus de l'héberge seront autant que possible évités, sinon ils devront être convenablement décorés

III - Pour permettre aux Administrations intéressées d'apprécier si les projets de construction répondent aux prescriptions ci-dessus, les propriétaires soumettront à la Ville, préalablement à la demande d'autorisation de bâtir:

- 1 Un plan d'ensemble à 5 millimètres par mètre figurant l'implantation de la construction dans la propriété;
- 2 Un plan à l'échelle de T/100 indiquant l'aspect général des façades accompagné d'une vue perspective prise de l'avenue des Nations vers le Bois.

IV - Les clôtures à élever sur les limites séparatives en dehors de la zone de jardinets, seront constituées d'un treillage fixé sur fils de fer galvanisés montés sur supports métalliques dont la hauteur ne pourra dépasser 1, 8 m. au-dessus du sol.

V. - Les propriétaires auront à se conformer à toutes les indications que la Ville imposera en ce qui concerne l'alignement, le niveau, la hauteur, l'implantation et l'aspect des constructions et des jardins. Ils ne pourront apporter ultérieurement aucune modification à leur propriété sans l'autorisation expresse et par écrit de la Ville.

VI. - En outre, les propriétaires déclarent reconnaître que leur propriété précitée se trouve également grevée, à titre de servitude réelle, des conditions déterminées dans le règlement du Conseil communal établissant les zones de recul et reproduit ci-dessus.

VII. - Dans la zone comprise entre le pointillé indiqué au plan de lotissement (lots 1 à 10) et l'avenue longeant le bois, il ne pourra être élevé que des constructions formant dépendances. Celles-ci devront être dissimulées par la verdure, de façon à ne pouvoir être aperçues du côté du Bois. Leur hauteur ne pourra dépasser six mètres.

Adopté en séance du Conseil communal du 2 mai 1927.

PAR LE COLLEGE :  
Le Secrétaire,  
(S.) E BREES.

Le Collège,  
(S.) Adolphe MAX.

Pris pour notification : Bruxelles, le 15 juin 1927.

La Députation permanente :

PAR ORDONNANCE  
Le Greffier provincial,  
(S.) TIEYVAKRT

Le Président,  
(S.) E.. BECO

Pour expédition conforme :  
Le Greffier provincial,  
(S.) HEYVAERT,

Pour copie conforme : Bruxelles, le

PAR LE COLLEGE  
Le Secrétaire,

Le Collège,