

RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE

VILLE DE BRUXELLES
DÉPARTEMENT URBANISME

PLAN PARTICULIER
D'AFFECTATION DU SOL
PROJET DE PLAN

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

STAD BRUSSEL
DEPARTEMENT STEDENBOUW

BIJZONDER BESTEMMINGSPAN

ONTWERPPLAN

"GRAND SABLON"

80-15

"GROTE ZAVEL"

PRESCRIPTIONS
URBANISTIQUES

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

Étude réalisée par Groep Planning

version 24/01/06

Studie uitgevoerd door Groep Planning

Auteur de projet

Paul Lievevrouw
bestuurder - architect
administrateur - architecte

Ontwerper

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 :	GÉNÉRALITÉS	3
ARTICLE 2 :	AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS	4
2.1.	GÉNÉRALITÉS	4
2.2.	ZONES D'HABITATION	4
2.3.	LISERE DE NOYEAU COMMERCIAL	5
2.4.	ZONE D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC	5
ARTICLE 3 :	ZONE DE CONSTRUCTION	6
3.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
3.2.	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES RESTAURATIONS, LES RÉNOVATIONS, LES TRANSFORMATIONS ET LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	9
3.2.1.	Généralités	9
3.2.2.	Catégorie I: Constructions (et vitrines) remarquables et/ou historiques	9
3.2.3.	Catégorie II: Constructions historique avec valeur d'accompagnement	10
3.2.4.	Catégorie III: Constructions à ériger dans un style contemporain	11
3.3.	ZONES À PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	11
3.3.1.	Généralités	11
3.3.2.	Prescription particulière pour la zone A : rue Bodenbroek 2,4	12
3.3.3.	Prescription particulière pour la zone B : l'immeuble de bureaux, rue de la Régence 39	12
3.3.4.	Prescription particulière pour la zone C: la galerie à l'intérieur de l'îlot du Grand Sablon, de la Rue Ernest Allard, et de la Rue Watteu donnant sur le n°28 de la rue des Minimes et sur le n°36 du Grand Sablon.	12
3.3.5.	Prescription particulière pour la zone D : Rue de Ruysbroeck	12
ARTICLE 4 :	ZONE DE COURS ET JARDINS	13
ARTICLE 5 :	ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION LIMITEE D'ANNEXES	13
ARTICLE 6 :	ZONE D'ANNEXES	14
ARTICLE 7 :	ZONE DE REcul	14
ARTICLE 8 :	ZONE DE VOIES PUBLIQUES	14
8.1.	GÉNÉRALITÉS	14
8.2.	TRACE SCHEMATIQUE DE PASSAGE PUBLIC A TRAVERS UN BATIMENT OU JARDIN OU PARC	15
ARTICLE 9 :	ZONE DE PARC, DE SQUARE OU DE PLACE PLANTEE	15
ARTICLE 10 :	CLOTURES	15
ARTICLE 11 :	GARAGES ET PARKINGS	15
ARTICLE 12 :	CHARGES D'URBANISME	15
	GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISÉS DANS LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	16
	<u>ARTICLE 1. GÉNÉRALITÉS</u>	

1 1 Le plan particulier d'affectation du sol est composé de :

- A Rapports, notes et inventaires
- B Prescriptions d'urbanisme
- C Reportage photographique
- D.1. feuille 1: Plan de localisation 1/5000
- D.2. feuille 2: Plan de situation existante de droit 1/500
- D.3. feuille 3: Plan de situation existante de fait 1/500
- D.4. feuille 4a: Plan des zones d'affectations 1/500
- D.5. feuille 4b: Plan des implantations, gabarits et caractéristiques des constructions 1/500
- D.6. feuille 5: Plan d'alignement 1/500

La feuille 2 indique la situation existante de droit au 10/12/2005

La feuille 3 indique la situation existante de fait au 10/12/2005

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

1 2 Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et aux prescriptions légales en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après. A l'exception des prescriptions du présent Plan relatives notamment à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.

Les prescriptions générales et particulières ainsi que le glossaire du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) en vigueur restent d'application dans le périmètre du Plan. Toutefois, les présentes prescriptions précisent éventuellement les superficies maximales autorisées par rapport à la structure particulière du Quartier et de son cadre environnant.

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au glossaire du PRAS, ainsi qu'aux définitions contenues dans le Règlement régional d'urbanisme (RRU).

Les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis ou de certificat sont d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.

Conformément à l'article 94 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par le présent plan que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à ses prescriptions réglementaires.

1 3 Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

1 4. Les présentes prescriptions concernent le plan particulier d'affectation du sol 80-15, nommé : **"Grand Sablon"**

Le plan particulier d'affectation du sol correspond aux huit îlots limités par la Rue de la Régence, la Rue Van Moer, la Rue Watteau, la Rue des Minimés, la Rue de la Paille, l'arrière du Musée des Arts Anciens.

1 5 La transformation ou la reconstruction de bâtiments existants dont les affectations sont non conformes au PPAS peuvent être autorisées avec le maintien de l'affectation existante pour autant qu'elles soient compatibles avec le plan des implantations, gabarits et caractéristiques de constructions et/ou les prescriptions particulières, valables dans le périmètre et qu'elles soient compatibles avec l'affectation résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.

Par affectations non conformes au plan, il faut entendre celles non conformes au PPAS, mais qui ont été dûment ou légalement autorisées avant l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol.

1 6. Sans préjudice de la conformité de la demande de permis d'urbanisme, certificat d'urbanisme ou permis de lotir aux prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la Ville peut subordonner la délivrance d'un permis :

- à l'observation des conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité architecturale, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures, ainsi qu'à la nature des matériaux à utiliser pour les façades principales et postérieures ainsi que pour les clôtures;

- au respect des conditions relatives à l'hygiène et à la tranquillité des abords, à la stabilité des constructions, ainsi qu'aux mesures de protection contre l'incendie
- au respect de l'environnement tant en matière de plantations que de techniques ou de matériaux de construction favorisant le développement durable

ARTICLE 2 : AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. GENERALITES

- 2.1.1 Les activités relatives à l'installation de jeux de divertissement ou de spectacles de charme, telles que visées par le règlement communal d'urbanisme de la Ville de Bruxelles, approuvé par A R du 29 04 1993, ainsi que les stations distributrices de carburant, sont strictement interdits
- 2.1.2 En ce qui concerne les activités relatives aux établissements horeca:
- 1 Les nouvelles installations horeca sont soumises aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation
 - 2 L'affectation horeca est en tous cas limitée au rez-de-chaussée. Un même établissement horeca ne peut s'implanter sur plus qu'une parcelle.
 - 3 Dans les rues d'habitation typiques, c'est-à-dire les rues de Ruysbroeck, Coppens, Van Moer, Watteu et Ernest Allard, l'horeca n'est pas autorisé
 - 4 L'affectation au secteur horeca n'est autorisée que dans les rues suivantes et pour autant que le nombre d'établissements ne dépasse pas le nombre de 22 pour la totalité du PPAS, et ne dépasse pas le nombre mentionné par zone:
 - Liseré de noyau commercial: place du Grand Sablon rue du Sablon, rue Bodenbroek, rue de la Régence, rue de la Paille: un total de 16
 - En dehors du liseré de noyau commercial: rue des Minimes, rue St-Anne, impasse St-Jacques: un total de 6
 - 5 En plus des établissements horeca autorisée au point 4, une aire de restauration est autorisée au rez-de-chaussée des commerces sur une superficie de maximum 10 % de ce rez, à condition que cette fonction soit liée au commerce et qu'elle en fasse partie intégrante (pas d'entrée particulière)

2.2. ZONES D'HABITATION

- 2.2.1 Ces zones sont affectées aux logements
- 2.2.2 Seuls la cave surélevée, le rez-de-chaussée et éventuellement l'entresol (à condition que celui-ci fasse intégralement partie du rez-de-chaussée), peuvent être affectés aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250m²
Cette superficie est portée à 1000m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé
- 2.2.3 Seuls la cave surélevée, le rez-de-chaussée et éventuellement l'entresol (à condition que celui-ci fasse intégralement partie du rez-de-chaussée), peuvent être affectés aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250m² par immeuble
- L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500m² par immeuble aux conditions suivantes:
- 1/ l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
 - 2/ les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
 - 3/ les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.
- 2.2.4 En dehors des liserés de noyaux commerciaux, l'affectation aux commerces n'est autorisée que dans les bâtiments dans lesquels le rez-de-chaussée y était déjà affecté lors de l'approbation du PPAS ou présentant une typologie propre à cette activité. Seuls la cave surélevée, le rez-de-chaussée et l'entresol (à condition que celui-ci fasse intégralement partie du rez-de-chaussée), peuvent être affectés aux commerces.
- La superficie de plancher affectée au commerce ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m²
Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes:
- 1/ l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

- 2/ les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- 3/ les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité

Un même commerce ne peut s'implanter sur plusieurs parcelles

- 2 2 5 L'affectation des rez-de-chaussée au secteur horeca est autorisée pour autant que la prescription 2 1 2 soit respectée
- 2 2 6 Conditions générales pour toutes affectations visées aux prescriptions 2 2 1 à 2 2 5 :
 - 1/ Seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
 - 2/ les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
 - 3/ la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
 - 4/ la continuité du logement est assurée
- 2 2 7 Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de maximum vingt chambres et moyennant mesures particulières de publicité Un même établissement hôtelier ne peut s'implanter sur plusieurs parcelles

2.3. LISERE DE NOYAU COMMERCIAL

En liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité

La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 250 m²

L'augmentation de cette superficie jusqu'à 500 m² ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité

L'augmentation de cette superficie au-delà de 500 m² ne peut être autorisée qu'à la condition suivante: le commerce réutilise un immeuble existant et inexploité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

La typologie d'origine existante doit être respectée Un même commerce ne peut s'implanter sur plusieurs parcelles
La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial

2.4. ZONES D'ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC

- 2 4 1 Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements qui en sont le complément usuel et accessoire
- 2 4 2 Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent être affectées aux logements et aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones

L'affectation de commerce ne peut être aménagée que dans la cave surélevée, le rez-de-chaussée et éventuellement l'entresol (à condition que celui-ci fasse intégralement partie du rez-de-chaussée)
- 2 4 3 Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité.
- 2 4 4 Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif et/ou de service public contribuent à la réalisation du maillage vert

ARTICLE 3. ZONE DE CONSTRUCTION

3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sauf mention spécifique dans les prescriptions particulières, les articles suivants sont toujours d'application

3.1.1. Alignement

3.1.1.1 L'alignement est la limite entre les domaines privé et public.

3.1.1.2. Les constructions doivent être édifiées sur l'alignement, pour autant qu'il n'existe pas de zone de recul

3.1.2. Limite extrême des constructions

3.1.2.1. Le plan indique la limite extrême des zones de construction

3.1.3. Limite entre zones à affectations et/ou gabarits différents

Cette limite apparaît sur le plan

3.1.4. Gabarits sous toiture

3.1.4.1 Le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales ou assimilables sécantes à tout plan de coupe verticale dans l'immeuble.

3.1.4.2 Le plan renseigne le nombre de niveaux autorisés. Le nombre de niveaux se calcule depuis et y compris le niveau du rez-de-chaussée le plus bas jusqu'au niveau de toiture non compris. Le nombre maximal de niveaux sous toiture est de un niveau.

3.1.4.3 Dans les nouvelles constructions, le niveau du rez-de-chaussée peut être rehaussé de 0,60m par rapport au niveau moyen du trottoir (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale). Le niveau du rez-de-chaussée des nouvelles constructions ne peut en aucun cas se situer en-dessous du niveau moyen du trottoir. Leurs accès à l'immeuble sont toujours situés au-dessus du niveau de la rue.

3.1.4.4 Les étages techniques éventuels sont compris dans les gabarits indiqués

3.1.4.5. Dans les nouvelles constructions, les hauteurs maximales sous corniche par rapport au niveau moyen du trottoir (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale) sont les suivantes

Rez-de-chaussée	4 mètres
Rez-de-chaussée + 1 étage	7.5 mètres
Rez-de-chaussée + 2 étages	11 mètres
Rez-de-chaussée + 3 étages	14.5 mètres
Rez-de-chaussée + 4 étages	18 mètres

Dans certains cas, la hauteur maximale du rez-de-chaussée peut atteindre 5 mètres par rapport au niveau moyen du trottoir, ceci uniquement afin de trouver une correspondance avec la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles mitoyens faisant partie de la catégorie I ou II, et ainsi de présenter un front de rue homogène.

3.1.4.6. La différence de hauteur entre la mesure supérieure de la hauteur sous corniche de la façade principale et la mesure supérieure de la hauteur de la façade arrière, ne peut dépasser 1m

3.1.5. Dispositions pour les rez-de-chaussée et les vitrines

En complément des autres prescriptions énoncées, les dispositions suivantes pour les rez-de-chaussée sont d'application, quelle que soit l'affectation de la zone.

3.1.5.1. Accès aux étages

Pour tous les immeubles dont l'affectation du rez-de-chaussée est distincte de celle des étages, il est obligatoire de préserver ou de créer un accès séparé aux étages. L'impossibilité de créer un accès séparé doit être motivée. L'accès séparé n'est pas obligatoire en cas de rénovation si le dessin architectural du rez, indiqué par un V sur le plan 5 des implantations, gabarits, et caractéristiques des constructions, est perturbé.

L'occupation du rez-de-chaussée ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs.

3.1.5.2. Les rez-de-chaussée commerciaux

La partie de l'immeuble conçue pour une activité commerciale ne peut en aucun cas dissimuler ou modifier les aspects architecturaux (e.a. par des devantures, enseignes (illuminées ou non), enseignes publicitaires, éclairage), notamment le rythme, les détails architecturaux, les proportions des façades. En tout cas l'expression de l'activité commerciale n'empiète

pas sur les étages.

L'entresol est inclus dans l'expression commerciale lorsqu'il est traité architecturalement dès l'origine comme partie intégrante de l'entité commerciale. Par contre, il ne peut être visuellement intégré au commerce et est considéré comme un étage à part entière s'il fait partie architecturalement des étages.

La menuiserie des fenêtres, portes et vitrines des immeubles existants est en harmonie avec celles des étages supérieurs

En ce qui concerne les volets des rez-de-chaussée commerciaux, seuls les volets ajourés en métal (du type non industriel), bois ou le vitrage de sécurité sont acceptés. Les mailles ouvertes ont pour but de laisser la vue libre pendant les heures de fermeture. La forme des différentes fenêtres doit rester visible

3.1.6. Toitures

En plus du nombre de niveaux, le plan renseigne la forme des toitures: à versants (T), à la Mansarde (M), plates ()

A l'exception des souches de cheminée, les installations techniques éventuelles y compris l'espace technique de l'ascenseur, doivent être intégrées dans les gabarits de toitures. Les gabarits des toitures doivent obligatoirement s'harmoniser aux types des toitures voisines.

Des ouvertures pour l'éclairage des locaux dans la toiture peuvent être établies dans le plan des toitures, à condition qu'elles s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture et à la typologie de la façade
Les fenêtres de toiture sont limitées à 1 niveau

Les corniches ont une forme bien profilée en harmonie avec le type de façade; elles sont en saillie sur le front de bâtisse

Les toitures à versants et les toitures à la Mansarde sont recouvertes de tuiles, d'ardoises naturelles, ou d'une couverture métallique traditionnelle (cuivre ou zinc).

3 1 6 1 Toitures à versants (T)

La corniche peut se positionner à 1 mètre maximum au-dessus du dernier niveau autorisé de l'immeuble.
L'angle d'inclinaison du versant se situe entre 35° au minimum et 55° au maximum par rapport au plan horizontal

Les versants se rejoignent pour former un faîte de toiture. Au cas où la profondeur de l'immeuble est telle que la toiture ne recouvre pas la totalité de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée en terrasse à l'arrière de l'immeuble vers l'intérieur de l'îlot

La forme de la toiture peut être adaptée afin de créer une liaison harmonieuse avec la toiture originale des immeubles voisins faisant partie de la catégorie I ou II.

L'implantation de terrasses dans les volumes de toitures côté rue est interdite

3 1 6 2 Toitures à la Mansarde (M)

Le brisis ne peut pas avoir une pente de plus de 70° sur l'horizontale et une hauteur de plus de 3 00 mètres. De même, le pied du brisis ne peut se trouver en surplomb du nu de la façade. Par ailleurs, le terrasson doit avoir une pente inférieure à 45°

L'implantation des terrasses accessibles à hauteur du niveau mansardé ne peut être autorisée qu'à l'arrière du bâtiment, à condition que la terrasse ne soit pas découpée dans le volume de la toiture

3 1 6 3 Toitures plates ()

Ne sont autorisées que pour les annexes et pour les bâtiments principaux dont les façades sont érigées dans un style contemporain, comme indiqué sur le plan 5 des implantations, des gabarits et caractéristiques des constructions. Des coupoles transparentes sont autorisées pour autant qu'elles ne nuisent pas à l'esthétique du bâtiment et au caractère du quartier d'habitation.

La Ville peut exiger une plantation adaptée des toitures plates lorsque les circonstances s'y prêtent.

- 3 1 7. Habitation des combles
Les combles peuvent être habités à condition de faire partie intégrante du logement du dernier étage.
- 3 1 8. Les locaux de stockage, dépôts, réserves, archives, systèmes de conditionnement d'air, etc. visibles à partir de l'espace public, sont interdits. La fermeture de baies des fenêtres et vitrines est interdite
- 3 1 9. **Enseignes**
L'expression commerciale est limitée au rez-de-chaussée des immeubles et au-dessous du seuil des fenêtres du premier étage.

Le nombre d'enseignes est limité à 2 par façade (1 parallèle et 1 perpendiculaire).

Les enseignes détachées par rapport aux vitrines et placées perpendiculairement sur la façade, ne pourront dépasser la superficie de 1/3m². Les bacs à lumière sont interdits. Les enseignes placées de façon parallèle au mur seront limitées à une présentation graphique simple constituée de lettres indépendantes ressortant de maximum 10cm du front de bâtisse

La Ville peut imposer des matériaux nobles, un type de caractère, avec un lettrage découpé ou peint (sur la façade ou la vitrine)

La composition d'une enseigne tient compte :
– des proportions du rez-de-chaussée et des rythmes verticaux et horizontaux exprimés par la structure et par des ornements architecturaux;
– des couleurs et des matériaux (harmonisation avec les immeubles faisant partie de la catégorie I et II dans les environs)
- 3 1 10. **Systèmes de climatisation, antennes et paraboles**
Les ventilateurs, moteurs et évacuations de systèmes de climatisation, antennes et paraboles ne peuvent être placés de façon visible sur les façades à front de rue, ainsi que sur les façades à l'intérieur des îlots (qu'ils soient établis en zone de cours et jardins avec construction limitée d'annexes, ou en zone d'annexes, ou en zone de construction)

3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES RESTAURATIONS, LES RÉNOVATIONS, LES TRANSFORMATIONS ET LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

3.2.1. Généralités

- 3 2 1 1 Le bâti existant est divisé en trois catégories sur base de sa valeur culturelle, historique, esthétique et/ou documentaire ainsi que sur ses qualités urbanistiques. Pour chaque catégorie, différentes prescriptions sont d'application
- Catégorie I: Les constructions et vitrines remarquables et/ou historiques
 - Catégorie II: Les constructions avec valeur d'accompagnement
 - Catégorie III: Les constructions à ériger dans un style contemporain

Les vitrines commerciales remarquables et/ou historiques sont indiquées sur le plan des implantations, gabarits et caractéristiques des constructions avec un V

Ces catégories concernent également les constructions principales en intérieur d'îlot. Les constructions principales en intérieur d'îlot, indiquées en rouge sur le plan n°5, appartiennent à la catégorie I. Les constructions principales en intérieur d'îlot, indiquées en rouge entouré d'une ligne jaune ou bleue, appartiennent respectivement aux catégories II ou III

- 3 2 1 2 Outre l'application des prescriptions légales relatives aux immeubles classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde ou soumis à une procédure de sauvegarde ou classement, les prescriptions énoncées ci-dessous sont d'application pour les immeubles faisant partie de cette catégorie

3 2 2. Catégorie I: Constructions (et vitrines) remarquables et/ou historiques

3 2 2 1 Généralités

Cet article concerne les immeubles remarquables d'un point de vue architectural et/ou historique

Toute demande de permis d'urbanisme doit obligatoirement être accompagnée d'une étude historique. Dans cette étude, une attention particulière est portée sur les éléments constructifs, de composition et décoratifs des façades, tant d'origine que plus tardifs, ainsi que sur les volumes, les toitures, les cours, jardins et annexes. La Ville peut à tout moment exiger des recherches historiques complémentaires.

L'étude historique détermine les parties d'immeuble qui doivent être conservées et si nécessaire restaurées ainsi que celles qui peuvent être modifiées ou démolies. Toute demande de permis d'urbanisme relative aux constructions remarquables et/ou historiques est soumise à l'avis de la commission de concertation.

3.2.2.2. Prescriptions esthétiques

Les qualités architecturales relevées par l'étude historique doivent être maintenues et l'esthétique des constructions respectée.

Sont interdits:

- Le décapage des façades ou de parties de façades, à moins qu'une étude détaillée ne l'argumente. Les façades conçues pour être enduites et décapées, doivent être ré-enduites.
- L'utilisation de matériaux (des fenêtres, portes, corniches et descentes d'eau pluviale) (e.a. PVC) et couleurs qui ne sont pas en harmonie avec la typologie d'origine, la façade du bâtiment y compris les rez commerciaux, ou avec les bâtiments environnants faisant partie de la catégorie I ou II;
- La pose de revêtement de type "briques" décoratives, bardages (bois, PVC, etc.).
- Le vitrage opaque, réfléchissant, fumé et/ou foncé;
- les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et des peintures;
- les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toitures à versants;
- le recouvrement de la corniche (quel que soit le matériau)
- les murs rideaux en verre;
- le béton architectonique en cas d'une reproduction répétitive d'un seul élément;
- les toitures mansardées en façade si celles-ci n'existent pas dans la situation existante.

3.2.3. Catégorie II : Constructions historiques avec valeur d'accompagnement

3.2.3.1. Généralités

Cet article concerne les constructions bien intégrées dans le centre historique, en ce qui concerne chacun des critères suivants:

- les gabarits;
- l'implantation;
- les matériaux;
- l'esthétique.

Ils servent d'accompagnement scénographique pour la typologie du quartier. L'objectif est d'améliorer l'habitabilité en permettant de petits réaménagements sans interrompre la cohérence du paysage urbain.

Toute demande de permis d'urbanisme doit obligatoirement être accompagnée d'une étude historique. Dans cette étude, une attention particulière est portée sur les éléments constructifs, de composition et décoratifs des façades, tant d'origine que plus tardifs, ainsi que sur les volumes, les toitures, les cours, jardins et annexes. La Ville peut à tout moment exiger des recherches historiques complémentaires.

L'étude historique détermine les parties d'immeuble qui doivent être conservées et si nécessaire restaurées ainsi que celles qui peuvent être modifiées ou démolies.

3.2.3.2. Prescriptions esthétiques

Les qualités architecturales relevées par l'étude historique doivent être maintenues et l'esthétique des constructions respectée.

Sont interdits:

- Le décapage des façades ou de parties de façades, à moins qu'une étude détaillée ne l'argumente. Les façades conçues pour être enduites et décapées, doivent être ré-enduites.
- L'utilisation de matériaux (e.a. PVC) et couleurs qui ne sont pas en harmonie avec la façade du bâtiment, ou avec les bâtiments environnants faisant partie de la catégorie I ou II;
- La pose de revêtement de type "briques" décoratives, bardages (bois, PVC, etc.).
- Le vitrage opaque, réfléchissant, fumé et/ou foncé;
- les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et des peintures;
- les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toitures à versants;

- le recouvrement de la corniche (quel que soit le matériau)
- les murs rideaux en verre;
- le béton architectonique en cas d'une reproduction répétitive d'un seul élément;

3.2.4. Catégorie III : Constructions à ériger dans un style contemporain

3.2.4.1 Généralités

Le parcellaire caractéristique du quartier doit être respecté, soit par le maintien des parcelles existantes, soit par la différenciation architecturale, de manière à s'intégrer à la typologie d'ensemble du quartier

Pour chaque ensemble de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter une cohérence entre elles. Aucune façade aveugle n'est admise sur l'alignement.

3.2.4.2 Prescriptions esthétiques

Les nouveaux gabarits et formes architecturales s'intègrent parfaitement au bâti historique faisant partie de la catégorie I ou II. La nouvelle conception s'en inspire tout en affirmant les caractéristiques de l'architecture contemporaine.

La composition est basée principalement sur la conception verticale des éléments ainsi que sur la structure horizontale qui respecte l'image générale du front bâti.

Les matériaux de construction choisis sont d'origine naturelle et identiques pour tous les niveaux de construction, à l'exception éventuellement du rez-de-chaussée. Les façades doivent être traitées avec des matériaux de qualité.

Sont interdits :

- les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et peintures;
- les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toiture à versants;
- les murs-rideaux en verre;
- le béton architectonique dans le cas d'une reproduction répétitive d'un seul élément;
- les menuiseries (châssis de fenêtre, portes, corniches...) et descentes d'eau pluviale en PVC;

La Ville se réserve le droit d'imposer des conditions supplémentaires d'ordre esthétique.

3.3. ZONES A PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

3.3.1. Généralités

Les actes et travaux dans ces zones sont soumis aux mesures particulières de publicité ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation.

Toutes les prescriptions relatives aux constructions à ériger, reprises à l'art. 3.2., sont d'application à l'exception de celles qui entraîneraient en contradiction avec les suivantes zones à prescriptions particulières.

3.3.2. Prescriptions particulières pour la zone A: rue Bodenbroek 2,4:

Les conditions suivantes sont d'application en cas de transformation ou de reconstruction dans cette zone:

- La zone doit être réaménagée selon un concept global.
- Le nombre de niveaux du côté de la rue Bodenbroek est limité à 5 étages sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement de la rue Bodenbroek.
- Le passage sous le bâtiment allant vers l'impasse Saint-Jacques doit être conservé conformément au mesurage existant mentionné sur le plan des implantations, gabarits et caractéristiques des constructions.
- Le nombre maximum de niveaux donnant sur l'impasse Saint-Jacques et sur la zone des cours et jardins (tel que mentionné sur le plan des implantations, gabarits et caractéristiques des constructions) est de 2 étages maximum.
- Le nombre de niveaux maximum dans le reste de la zone est de 4 étages.
- La transition entre les différents niveaux doit se réaliser de manière progressive selon un angle de 45° maximum.

3.3.3. Prescriptions particulières pour la zone B: rue de la Régence 39:

Les conditions suivantes sont d'application en cas de transformation ou de reconstruction dans cette zone:

- La zone doit être réaménagée selon un concept global.
- Dans la rue de la Régence, la hauteur sous corniche suit celle de l'immeuble au n° 33. Le nombre maximal de niveaux dans la

- rue de la Régence est de 4T, le nombre maximal de niveaux dans la rue Van Moer est de 3T
- Les façades suivent le rythme du parcellaire antérieur à celui de la construction actuelle
- Les matériaux s'harmonisent à ceux de la rue de la Régence et de la rue Van Moer
- La profondeur de bâtisse s'accorde à celles des constructions voisines. Les mitoyens ne peuvent pas être rehaussés. Les nouvelles constructions attenantes à un mur mitoyen existant ne peuvent pas dépasser la hauteur de ce mur
- Le caractère vert du jardin ou atrium est essentiel

3.3.4. Prescriptions particulières pour la zone C: galerie donnant sur le n° 28 de la rue des Minimes et sur le n° 36 du Grand Sablon.

1) Au cas où l'affectation commerciale de la galerie est maintenue, toute modification de la galerie existante devra au moins tenir compte des conditions suivantes:

- La zone réservée pour la cour intérieure existante peut être recouverte par une construction transparente légère
- La couverture ne peut cacher la lumière ou réduire la vue des bâtiments avoisinants dont les fenêtres donnent sur la galerie.
- L'espace sous la construction transparente doit toujours être aménagé comme un espace public. Il ne peut pas faire partie d'un espace d'exposition ou showroom
- La zone traversée par le tracé de passage public doit être accessible à tous sans qu'il faille passer par une salle d'exposition ou un espace commercial.
- La galerie intérieure (parcelle cadastrale 1525x) doit, dans la partie des commerces, tenir compte des prescriptions pour le tracé schématique de passage public à travers un bâtiment, parc ou jardin (art. 8.2)

2) En cas de modification d'affectation, les prescriptions de la zone d'habitation sont d'application. Dans ce cas, l'éventuel commerce ou établissement horeca ne peut être implanté en intérieur d'îlot

Il y a lieu de concevoir un projet global pour l'ensemble de la zone sous forme d'une seule demande de permis d'urbanisme. Ce projet global doit impérativement et au minimum tenir compte des conditions suivantes:

- Etre en harmonie avec les constructions historiques et/ou remarquables
- Des constructions nouvelles se rattachant aux constructions historiques et/ou remarquables sont autorisées sur maximum 2 niveaux + toiture. L'implantation correspond à l'indication sur le plan 5: implantations, gabarits et caractéristiques des constructions
- Un jardin doit être prévu. Les couvertures ne sont pas autorisées. Le jardin devra toujours être aménagé et maintenu comme un espace public. A travers le jardin un passage public doit être aménagé entre le Grand Sablon et la rue des Minimes. Ceci correspond à l'article 8.2 (tracé schématique de passage public à travers un bâtiment, parc ou jardin)

3.3.5. Prescription particulière pour la zone D: Rue de Ruysbroeck

Lors de rénovation ou de reconstruction, les conditions suivantes sont de rigueur:

- En cas de modification d'affectation, les prescriptions de la zone d'habitation sont d'application. Cependant le commerce n'est pas autorisé
- La zone doit être réaménagée selon un concept global
- Dans la rue de Ruysbroeck la hauteur sous corniche se raccorde à celle de l'immeuble n° 80. Le nombre maximal de niveaux dans la rue de Ruysbroeck est de 4T
- Les façades s'accordent au rythme du parcellaire antérieur à la construction actuelle. Les matériaux doivent s'inspirer de l'image moyenne générale dans la rue de Ruysbroeck
- La profondeur de bâtisse doit être en harmonie avec les constructions voisines auxquelles elle se rattache
- Un jardin doit être prévu. Il est préférablement dessiné en continuité avec le bâti. Les couvertures ne sont pas autorisées
- Le jardin doit être conçu, aménagé et maintenu comme un espace public. A travers le jardin un passage public doit être aménagé entre la Rue de Ruysbroeck et le Jardin des Sculptures. Le passage public tient compte des prescriptions pour le tracé schématique de passage public à travers un bâtiment, parc ou jardin (art. 8.2)

ARTICLE 4. ZONE DE COURS ET JARDINS

- 4.1. Cette zone est prioritairement destinée à l'aménagement de jardins plantés. Aucune construction hors sol ni en souterrain n'est autorisée.
- 4.2. La démolition de bâtiments, ayant un volume supérieur à 9m³, doit être motivée par une note prouvant l'absence de valeur patrimoniale accompagnée d'un reportage photographique. Toute démolition est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation.
- 4.3. L'aménagement doit répondre aux conditions suivantes :
- la surface doit être plantée sur au moins 50%;
 - la surface doit être perméable et rester en pleine terre sur au moins 80%
 - Les plantations de cette zone doivent être variées, avec une préférence pour des espèces indigènes.
- 4.4. En aucun cas ne sont autorisés, des stockages et autres entreposages en plein air, même temporaires, qui pourraient nuire à l'esthétique et/ou au confort des intérieurs d'îlots.
- 4.5. Les arbres existants doivent être maintenus et entretenus régulièrement. Leur abattage n'est autorisé que s'il est démontré :
- qu'ils menacent la sécurité des immeubles voisins;
 - qu'ils portent atteinte à l'éclairage des immeubles voisins ;
 - pour autant que les qualités du paysage urbain, de l'intérieur d'îlot et du maillage vert de la ville soient préservées.
- 4.6. Les parois, murs aveugles et clôtures sont recouverts autant que possible de plantes grimpantes.

ARTICLE 5. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION LIMITÉE D'ANNEXES

- 5.1. Cette zone est principalement destinée à l'aménagement de jardins et/ou de cours.
- 5.2. La construction ou rénovation d'annexes à toitures plates et/ou à versants est autorisée dans cette zone. Leur hauteur est limitée à 1 niveau et leur emprise à maximum 30% de la zone. Leur hauteur sous corniche est limitée à 3 mètres. Le fait des toitures à versants est limité à 5 mètres. L'espace supplémentaire né d'un toit incliné ne peut pas être aménagé comme un niveau individuel. Les dispositions esthétiques pour les annexes sont les mêmes que pour les constructions principales.
- 5.3. Dans cette zone, la démolition de bâtiments, ayant un volume supérieur à 9m³, doit être motivée par une note prouvant l'absence de valeur patrimoniale et accompagnée d'un reportage photographique. Toute démolition est soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation.
- 5.4. Les affectations autorisées des bâtiments annexes sont identiques à celles des immeubles principaux situés sur la même parcelle. Toutefois, les établissements horeca sont interdits dans les bâtiments annexes, s'ils sont séparés du bâtiment principal à front de rue.
- 5.5. Lors de nouvelles constructions, des infrastructures souterraines peuvent être autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas les 30% de la zone de cours et jardins avec construction limitée d'annexes.
- 5.6. En aucun cas ne sont autorisés, des stockages et autres entreposages en plein air, même temporaires, qui pourraient nuire à l'esthétique et/ou au confort des intérieurs d'îlots.
- 5.7. Un minimum de 70% de la zone doit être maintenu en pleine terre. La plantation de cette zone doit favoriser la variété, et en plus :
- qu'ils menacent la sécurité des immeubles voisins;
 - qu'ils portent atteinte à l'éclairage des immeubles voisins; pour autant que les qualités du paysage urbain, de l'intérieur d'îlot et du maillage vert de la ville soient préservées.

ARTICLE 6. ZONE D'ANNEXES

- 6.1. Cette zone est destinée à des annexes. Le nombre maximal de niveaux est repris sur le plan. Les dispositions esthétiques pour les annexes sont les mêmes que pour les bâtiments principaux de la catégorie III.

- 6.2 La construction ou rénovation d'annexes à toitures plates et/ou à versants est autorisée dans cette zone. La hauteur sous corniche de l'annexe rénovée ou nouvelle est limitée à 3 mètres pour un niveau et à 6m pour deux niveaux. Le fait des toitures à versants est limité à 5 mètres au maximum pour 1 niveau et à 8m pour deux niveaux. L'espace supplémentaire né d'un toit incliné ne peut pas être aménagé comme un niveau individuel. Les dispositions esthétiques pour les annexes sont les mêmes que pour les constructions principales.
- 6.3 La démolition de bâtiments d'un volume supérieur à 9 m³ doit être motivée par une note prouvant l'absence de valeur patrimoniale accompagnée d'un reportage photographique. Toute démolition est soumise aux mesures particulières de publicité ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation.
- 6.4 Les affectations autorisées des bâtiments annexes sont identiques à celles des bâtiments principaux situés sur la même parcelle. Toutefois, les établissements horeca sont interdits dans les bâtiments annexes, s'ils sont séparés du bâtiment principal à front de rue.
- 6.5 En aucun cas des constructions temporaires, des dépôts en plein air ou des dépôts temporaires pouvant nuire à l'esthétique et/ou au confort d'un îlot intérieur, ne sont autorisées.
- 6.6 Si l'annexe ne couvre pas entièrement la surface disponible, la surface de la partie non bâtie est soumise aux prescriptions de l'article 4: Zone des cours et jardins.

ARTICLE 7. ZONE DE REcul

La zone de recul est l'espace entre l'alignement et le front de bâtisse. Elle est destinée à des plantations, à l'aménagement de voies d'accès vers les bâtiments. Les matériaux à utiliser pour l'aménagement de ces zones doivent être en harmonie complète avec les matériaux utilisés pour les bâtiments. La ville peut imposer un type de matériaux afin d'aboutir à une unité dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 8. ZONES DE VOIES PUBLIQUES

8.1. GÉNÉRALITÉS

- 8.1.1 Sont compris dans la zone, les trottoirs, les zones de stationnement public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.
- Ces voiries font l'objet d'aménagements spécifiques destinés à réduire le trafic de transit, à inciter les automobilistes à adopter une vitesse très modérée et à favoriser le caractère résidentiel du quartier.
- 8.1.2 Les réaménagements de voiries doivent assurer de bonnes circulations piétonnes, notamment pour les personnes à mobilité réduite, et les cyclistes; créer des emplacements de parcage pour deux-roues et apporter un soin particulier à l'aspect paysager.
- 8.1.3 Les installations éventuelles de parking à ciel ouvert sont intégrées dans la composition d'ensemble de l'espace public. L'aménagement de l'espace public doit mener à une diminution du nombre d'emplacements de parking.
- 8.1.4 Les infrastructures de transport public doivent également être intégrées dans la composition d'ensemble de l'espace public.
- 8.1.5 Les revêtements de sol, les plantations et le mobilier sont en harmonie avec le site. Les revêtements de sol sont réalisés de préférence en matériaux naturels.
- Pour l'aménagement spécifique de la zone, des études et des plans de paysage sont réalisés, et soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation.
- 8.1.6 Une attention particulière est portée à l'éclairage de l'espace public, (plan lumière global), à la gestion du trafic et du

stationnement, au mobilier urbain et à la signalisation, aux systèmes de plantation et aux revêtements de sol

8.2. TRACÉ SCHEMATIQUE DE PASSAGE PUBLIC A TRAVERS UN BATIMENT OU PARC OU JARDIN

Au plan n°5 des implantations, des gabarits et des caractéristiques des constructions, des passages publics schématiques ont été indiqués à travers l'habitat, le jardin intérieur et/ou le parc.

Ce tracé mentionne, à titre indicatif, Le passage doit avoir une largeur de 2.50m au minimum et de 3.00m au maximum. La hauteur de passage sera d'au moins 3.00m

ARTICLE 9. ZONE DE PARC, DE SQUARE OU DE PLACE PLANTÉE

Cette zone est aménagée en espace vert public ou en place publique. L'accent est mis sur le caractère végétal de la zone. Il s'agit d'une zone piétonne. Le public y a libre accès.

L'accès aux voitures n'est autorisé que pour les secours et pompiers. Les emplacements de parking ne sont pas autorisés.

L'aménagement en asphalte est interdit.

Autour de l'église, des marchés, des installations temporaires pour des jeux de plein air ainsi que des équipements pour la récréation sont autorisés à condition de respecter le caractère de la place ou du parc. Pour l'aménagement spécifique de la zone, des études et des plans de paysage sont réalisés, et sont soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation.

ARTICLE 10. CLOTURES

Les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont des grilles (pas de type industriel) ou des murs en maçonnerie architecturale, éventuellement munis d'éléments décoratifs. La hauteur totale est comprise entre 1,80 et 2,75 mètres.

ARTICLE 11. GARAGES ET PARKINGS

11.1 La construction de parkings et les emplacements de stationnement en plein air sont interdits en intérieur d'îlot.

11.2 La création d'une entrée privative pour des garages et/ou des parkings dans les façades des bâtiments principaux est strictement interdite, sauf dans le cas d'une nouvelle construction de la catégorie III si la façade a une largeur minimale de 10m. La porte d'accès-sortie de véhicules est de 2.80m maximum. Les proportions de la porte accès-sortie doivent être en parfaite harmonie avec le rythme et la typologie de la façade.

ARTICLE 12. CHARGES D'URBANISME

La Ville peut subordonner la réalisation des permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'instruction desdits permis.

GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES DANS LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le Glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol et celui du Règlement Régional d'Urbanisme en vigueur sont d'application pour les termes qui ne sont pas définis ci-après.

Construction

Tout ouvrage réalisé sur ou en sous-sol

Entresol

Étage habituellement de plus petite hauteur situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage

Etablissement horeca

Les établissements comme des restaurants, des cafés, des tavernes, des snacks, etc., à l'exception des hôtels

Étude historique et/ou archéologique

Les actes et travaux compris aux prescriptions des art. 3.2.2.1 et 3.2.3.1. sont obligatoirement soumis à une étude historique et/ou

archéologique, éventuellement sous la conduite conseillée d'un historien de l'art

Cette étude a pour but principal de justifier les interventions sur les constructions des catégories I et II. Elle est détaillée en fonction de l'importance des actes et travaux à réaliser. La Ville peut imposer des recherches historiques et/ou archéologiques complémentaires.

Cette étude comprend :

- 1 un plan et un descriptif justificatif du périmètre et du champ de l'étude historique (ensemble historique, bâtiment historique, partie de bâtiment historique, ...) en fonction des actes et travaux à réaliser
- 2 le ou les plan(s) de la situation existante y compris une description des matériaux existants
- 3 une description historique de l'évolution de l'ensemble, du bâtiment et/ou de la partie de bâtiment historique, suivant recherche en archive
- 4 un plan évolutif du parcellaire et des alignements
- 5 un rapport de sondages (pour autant que ces sondages ne nuisent pas à la conservation du bâtiment historique) mettant en évidence les enduits, matériaux, fondations, etc. d'origine, si nécessaire
- 6 un inventaire photographique détaillé de l'ensemble des bâtiments dont :
 - Toitures
 - Façades avants et arrières, avec des détails des éléments décoratifs éventuels
 - Cours, jardins et impasses
 - Annexes
- 7 les conclusions des recherches accompagnées des plans, de la description et de la justification des interventions projetées;
- 8 une bibliographie des sources primaires et secondaires utilisées pour cette étude et notamment les références des documents d'archives consultés

Périmètre

Partie du territoire sur laquelle s'appliquent les prescriptions urbanistiques

Voies de communication

Ensemble de voies destinées à la circulation publique - voiries : rues, places, avenues, boulevards, routes, ... - et/ou aux transports en commun