

PROVINCE de BRABANT  
COMMUNE de SAINT JOSSE -  
TEN-NOODE

PROVINCIE BRABANT  
GEMEENTE SINT JOOST-  
TEN-NODE

## PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

DE L'ÎLOT DELIMITÉ PAR LES  
RUE DE BRABANT  
RUE GINESTE  
RUE SAINT LAZARE  
AVENUE DU BOULEVARD  
PLACE ROGIER

## BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

VAN HET BLOK BEGRENST DOOR:  
BRABANTSTRAAT  
GINESTESTRAAT  
SINT LAZARIUSSTRAAT  
BOLWERKLAAN  
ROGIERPLEIN

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

JOINTES AU  
PLAN DE DESTINATION

## STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

BIJ HET  
BESTEMMINGSPLAN

ET APPROUVE PROVISOIEMENT  
PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
EN SA SEANCE DU  
PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
LE SECRETAIRE  
DE SECRETARIS

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN  
DOOR DE GEMEENTERAAD  
IN ZITTING VAN  
NAMENS DE GEMEENTERAAD  
L'ECHÉVIN DE L'URBANISME  
DE SCHEPEN VOOR STEDEBOUW  
LE BOURGMESTRE  
DE BURGMEESTER

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS  
CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE  
DEPOSE A L'EXAMEN PUBLIC A LA MAISON  
COMMUNALE DU  
PAR LE COLLEGE

LE SECRETAIRE  
DE SECRETARIS

HET COLLEGE VAN BURGMEESTER EN SCHEPEN  
BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER  
INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTE-  
HUIS WERD NEERGELEGD VAN  
TOT  
NAMENS HET COLLEGE  
L'ECHÉVIN DE L'URBANISME  
DE SCHEPEN VOOR STEDEBOUW  
LE BOURGMESTRE  
DE BURGMEESTER

YU ET APPROUVE DEFINITIVEMENT  
PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
EN SA SEANCE DU  
PAR LE CONSEIL COMMUNAL

LE SECRETAIRE  
DE SECRETARIS

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN  
DOOR DE GEMEENTERAAD  
IN ZITTING VAN  
NAMENS DE GEMEENTERAAD  
L'ECHÉVIN DE L'URBANISME  
DE SCHEPEN VOOR STEDEBOUW  
LE BOURGMESTRE  
DE BURGMEESTER

CE PLAN PARTICULIER MODIFIE LE PLAN  
APPROUVE PAR A.R. DU 5/7/1989

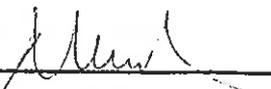
A.M. DE REVISION DU 20/12/1990

DIT BIJZONDERPLAN WIJZIGT HET PLAN  
GOEDGEKEURD BIJ -K.B VAN 5/7/1989

M.B. VAN HERZIENING VAN 20/12/1990

DRESSE  
LE 11/2/1991

PAR  
DOOR

  
CH. DE CRAMER  
ARCHITECTE URBANISTE  
ARCHITEKT STEDEBOUWKUNDIG

OPGESTELD  
OP 11/2/1991

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

### I. GENERALITES

En cas de contradiction entre le règlement général sur les bâtisses et les présentes prescriptions, ces dernières sont d'application.

Il en va de même en cas de contradiction entre les données graphiques des plans et les prescriptions.

L'implantation d'installations artisanales ou industrielles de nature à provoquer du bruit, des fumées, des poussières, des odeurs désagréables ou des suies devront être soumises aux dispositions réglementaires en vigueur.

### II. BATIMENTS PRINCIPAUX

#### II.1. travaux de transformation

Les bâtiments existants dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation et ce, sans augmentation de volume.

Les bâtiments principaux existants dont les dimensions dépassent la zone de bâtisse ou le gabarit maximum fixé par le plan, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs, pour autant que leur volume ne soit pas modifié et que ces travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

#### II.2. établissements classés comme dangereux, insalubres, incommodes

Les établissements classés comme dangereux, insalubres, incommodes, peuvent poursuivre leurs activités pour autant qu'ils s'engagent à rendre, dans un délai de cinq ans, leurs installations conformes aux normes relatives à la lutte contre les nuisances et la pollution.

#### II.3. nouvelles constructions

##### II.3.1. volumes et caractéristiques

##### II.3.1.1. profondeur des constructions

Selon les indications sur le plan de destination :

- front de bâtisse obligatoire sur alignement;
- limite extrême de bâtisse et alignement;

- Dans la zone de logement, pour la partie qui correspond à l'indice VII renseigné sur le plan, il est laissé une plus grande liberté de conception architecturale laquelle visera notamment l'homogénéité avec les façades donnant sur la place Rogier et celles donnant sur l'avenue du Boulevard.

S'il s'avère impossible de construire, en conformité avec les présentes prescriptions, au-dessus de l'emprise sous terre du métro, le front de bâtisse se situera en projection, aussi près que possible de la limite Nord-Est de cette emprise

- Dans la zone de bureau, les profondeurs de : 20.00m, 15.00m et +13.00m en périphérie de zone sont des profondeurs maxima. Les profondeurs de 14.00m à l'intérieur de l'îlot, sont des profondeurs minima.
- Pour mémoire, l'article 51 de la Loi Organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme en matière d'implantation et de gabarit, est d'application.

#### II.3.1.2. hauteur des constructions

Selon les indications sur le plan de destination :

- L'indice "10 N" correspond à une hauteur de 36m par rapport au niveau du sol, "59" de la place Rogier renseigné sur les plans.
- L'indice "6 N" correspond à une hauteur de 22m par rapport au niveau du sol "60" de la rue Gineste renseigné sur les plans.
- L'indice "1 N" correspond à une hauteur maximum de façade sous corniche de 4m par rapport au niveau du sol le plus élevé de la zone.
- Pour mémoire, l'article 51 cité en II.3.1.1. est d'application.
- Variation de hauteur dans la zone de bureau :
  - dans les zones renseignées par les indices "I" et "II" au plan de destination, il est prévu un raccord de hauteur allant de 36m à 22m, suivant la hauteur de la zone limitrophe;
  - dans la zone renseignée par l'indice "III" au plan de destination, il est prévu que la hauteur maximum est égale au dégagement par rapport à la zone "6 N".

### II.3.1.3. types de toiture

- Dans la zone de logement, où le plan de destination renseigne l'indice "10 N", le raccord du couronnement des constructions nouvelles aux constructions existantes, place Rogier et avenue du Boulevard, se fera en parfaite harmonie. L'architecture des nouvelles constructions renseignées sur le plan de destination visera l'homogénéité avec les constructions existantes limitrophes (voir indice "VII" sur le plan).

Les caractéristiques des constructions existantes sont protégées par le présent plan particulier d'aménagement.

- Dans la zone de bureau :
  - du côté de la rue de Brabant, où le plan de destination renseigne l'indice "10 N", la hauteur de façade est de 31m par rapport au niveau du sol "59" de la place Rogier. Les niveaux supérieurs ne peuvent dépasser, en façade à rue et en façade arrière, un plan incliné de 60° sur l'horizontale;
  - du côté de la rue Saint-Lazare, où le plan renseigne "10N", la hauteur de façade est de 26m par rapport au niveau du sol "60" de la rue Saint-Lazare. Les niveaux supérieurs ne peuvent dépasser, en façade à rue et en façade arrière, un plan incliné à 60° sur l'horizontale. Le même gabarit est prévu du côté de la rue Gineste pour la zone "10 N";
  - dans la zone renseignée au plan par l'indice IV, il est laissée une plus grande liberté de conception architecturale laquelle visera notamment, l'homogénéité avec les gabarits prescrits du côté de la rue de Brabant et les gabarits prescrits du côté de la rue Saint-Lazare;
  - dans la zone renseignée au plan par l'indice "6 N", il est autorisé, soit une toiture sans versants, soit une toiture à mansart de 60° sur l'horizontale dont le sommet ne dépasse pas 22m par rapport au niveau du sol "60" de la rue Gineste.

A proximité de l'angle, rue Gineste/rue Saint-Lazare, un élément architectural dépassant les gabarits prescrits peut être autorisé à condition que le projet ait été soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'Arrêté Royal du 5/11/1979 et à l'avis de la commission de concertation.

### II.3.1.4. locaux techniques

Toutes les installations techniques (machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air,...) doivent être intégrées soit dans le dernier niveau permis (en recul ou non), soit dans la toiture.

### II.3.2. aspects et matériaux

#### II.3.2.1. toitures à pans inclinés

Elles seront en matériaux naturels ou artificiels, de teinte proche de la tonalité majeure des bâtiments voisins (tuiles rouges, rouge-brun ou noires; ardoises).

#### II.3.2.2. façades avant et arrière

L'architecture des nouvelles constructions visera l'intégration aux constructions existantes, notamment en plus des prescriptions relatives aux gabarits, développées au point II.3.1., par le choix des matériaux et la composition de façade.

Dans la zone de logement, la façade le long de l'avenue du Boulevard et son retour côté place Rogier, fera l'objet d'une étude particulièrement poussée, les critères d'harmonisation avec les constructions existantes limitrophes seront déterminés en accord avec le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Dans la zone de bureaux, les façades visibles de la place Rogier seront caractérisées par la sobriété dans la composition architecturale. La bonne intégration dans le site, notamment grâce à l'harmonie de volumes simples, constituera le principal critère d'appréciation lors de la demande de permis de bâtir.

### III. PARCAGE

Pour mémoire, les règlements et circulaires ministérielles en la matière, sont d'application.

### IV. PUBLICITE

Les dispositions relatives aux publicités lumineuses et autres respecteront les lois et règlements en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis de bâtir, notamment en ce qui concerne les distances aux feux de signalisation routière.

Les publicités à allumage alternatif sont interdites. Il est interdit d'employer les façades des immeubles neufs ou anciens, occupés ou non occupés, comme support de panneaux publicitaires.

## V. AFFECTATION

### V.1. zone de logement

L'affectation principale de cette zone est la fonction horeca : hôtel, restaurant, café.

Au rez-de-chaussée et au 1er étage, des fonctions complémentaires (petits commerces, activités administratives de surfaces restreintes etc...) sont autorisées. Les étages suivants sont destinés à l'hôtellerie et au logement.

### V.2. zone de bureau

L'affectation principale de cette zone est la fonction bureau.

Cette zone peut être affectée complémentaiement aux fonctions suivantes :

- logement
- horeca
- commerce
- services collectifs.

### V.3. zone d'installation de chemin de fer

Cette zone est affectée aux installations de chemin de fer existantes.

### V.4. voirie

Ces zones sont affectées aux circulations de toute nature ainsi qu'à leurs compléments naturels et usuels.

De façon générale, l'aménagement des zones de voiries doit accorder la plus grande attention à la circulation des piétons.

L'aménagement doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de la circulation des piétons.

Pour mémoire, l'Arrêté Royal du 21/10/1985 relatif à l'aménagement des voies de circulation piétonne (trottoir) est d'application.

La hauteur des appareils téléphoniques, poubelles, boîtes aux lettres, boutons-poussoirs pour feux de signalisation, sonnettes, etc... seront d'une hauteur accessible aux handicapés et enfants, soit à une hauteur maximum de 0,90 m.

Les bordures des trottoirs existants aux carrefours et passages organisés par une signalisation au sol, seront biseautés selon un angle de 30° maximum.

Dans le cas de construction de nouveaux trottoirs, ou de transformation de ceux existants, il sera prévu des "bâteaux" qui présenteront un devers extérieur aux endroits de passage, tels que la différence de niveaux entre le niveau supérieur de la bordure du trottoir n'excède pas 2,5 cm par rapport au niveau moyen du filet d'eau longeant.