

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE SAINT GILLES
PPA**

**"QUARTIER AVENUE FONSNY N° 1"
(blocs G1c, G1d, G1e, G1f, G1g)**

**délimité par les rues J. Claes, de Mérode, de Russie et avenue
Fonsny**

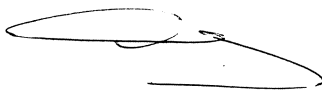
PRESCRIPTIONS ECRITES

POUR COPIE CONFORME

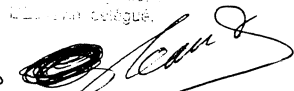
Saint-Gilles, le 12/2/93
Par le Collège

Le Secrétaire communal

Le Collège communal
Commune de Saint-Gilles



Charley TAC



Willy YSABEAUX
Premier Echevin



TABLE DES MATIERES

	Page
Art.1 Généralités	4
1.1. Documents	4
1.2. Rapport prescriptions - plans	4
1.3. Travaux de transformations et d'amélioration	4
1.4. Subordinations	5
1.5. Charges d'urbanisme	5
1.6. Définitions (P/S) : Plancher/Sol	5
1.7. Enseignes, publicités, antennes	6
Art.2 Zone pour domaine public	7
2.1. Destination	7
2.2. Constructions autorisées	7
2.3. Principes d'aménagement	7
2.4. Mesures particulières de publicité	7
Art.3 Zone pour école	9
Art.4 Zone pour logements en bâtiment principal	10
4.1. Destination	10
4.2. Constructions autorisées	10
4.3. Implantation, volume et caractéristiques des constructions	10
4.3.1. Profondeur	10
4.3.2. Gabarit	11
4.3.3. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux	12
4.3.4. Toiture	12
4.4. Aspects esthétiques des constructions et matériaux	12
4.4.1. Aspect des façades	12
4.4.2. Matériaux	13
4.4.3. Dérogations	14
4.5. Dispositions pour les rez-de-chaussées	14
4.6. Garages	14
4.7. Clôtures	15

4.8. Parcelles	15
Art.5 Zone de cours et jardins	16
5.1. Destination	16
5.2. Constructions et plantations autorisées	16
5.3. Clôtures	16
Art.6 Zone pour ateliers	17
Art.7 Zone à fonctions mixtes	18
7.1. Destinations	18
7.2. Constructions autorisées	19
7.3. Implantation, volumes et caractéristiques des bâtiments	19
7.3.1. Profondeur	19
7.3.2. Gabarits	20
7.3.3. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux	21
7.3.4. Toiture	21
7.4. Aspects esthétiques des constructions et matériaux	22
7.4.1. Aspect des façades	22
7.4.2. Matériaux	22
7.4.3. Dérogations	23
7.5. Disposition pour les rez-de-chaussées	23
7.6. Garages	23
7.7. Clôtures	23

/// pour exclus de l'A.G.

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

"QUARTIER AVENUE FONSNY" N° 1

(blocs G1c, G1d, G1e, G1f, G1g)

Art.1 Généralités

1.1. Documents

Le plan particulier d'aménagement se compose des documents suivants :

- les données relatives à la situation existante, dénommées "survey" ;
- le plan de situation existante PPA n°1 ;
- les plans d'expropriation PPA n°1 ;
- le plan de destination PPA n° 1.
- les prescriptions écrites.

La situation de droit du périmètre du plan particulier d'aménagement est indiquée sur les plans.

1.2. Rapport prescriptions - plans

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan. Elles précisent en outre les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement et les présentes prescriptions, les mesures précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.

1.3. Travaux de transformation et d'amélioration

En ce qui concerne les bâtiments principaux ou annexes existants, dont la construction a été dûment autorisée avant l'entrée en vigueur du plan, mais dont les implantations, les gabarits et/ou les affectations sont non conformes au plan, les travaux de réhabilitation ou de confortement peuvent être autorisés pour autant que l'implantation et/ou le volume de ces bâtiments ne soient pas modifiés et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

1.4. Subordinations

Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la commune peut subordonner la délivrance du permis :

- d'une part à l'observation de 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 des façades principales et postérieures et des clôtures ;
- et d'autre part au respect des conditions relatives à l'hygiène et à la tranquillité du milieu ainsi qu'à la stabilité des constructions.

1.5. Charges d'urbanisme

Le présent plan a été établi conformément à la loi du 29.03.62 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ainsi que de ses compléments et arrêtés d'application ultérieurs.

Sur base des articles 205, 58, 86 et 97 de l'ordonnance du 29/08/91 organique de la planification et de l'urbanisme qui entrera en vigueur au 01/07/92, le collège des Bourgmestre et Echevins, le Conseil Communal ou le fonctionnaire délégué peuvent subordonner la délivrance des permis d'urbanisme ou de lotir aux charges qu'ils jugent utiles d'imposer au demandeur, pour couvrir l'aménagement des voiries et espaces publics, ainsi que la réalisation ou la rénovation d'immeubles de logement.

1.6. Définitions (P/S) : Plancher/Sol

Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit, pour chacune des zones définies au plan.

Indice P : C'est la totalité des superficies de planchers des locaux fermés situés hors sol. Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs des façades et sont supposées continues, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons de dégagements verticaux de services.

Il n'y a lieu de compter les superficies des planchers sous combles que pour la partie bénéficiant d'une hauteur libre intérieure supérieure ou égale à 2,2 m.

Indice S : C'est la superficie totale au sol de chaque zone définie au plan. Cette superficie inclut donc les voies d'accès éventuelles à l'intérieur des zones, ainsi que les accès aux garages en sous-sol.

1.7. Enseignes, publicités, antennes

1.7.1. Enseignes et dispositifs publicitaires

- . Les seuls enseignes et dispositifs publicitaires autorisés se rapportent exclusivement à une activité exercée dans le bâtiment sur lequel ils sont apposés ; ils doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Les enseignes et dispositifs publicitaires appliqués sur la façade ne peuvent dépasser le plancher du premier étage. Pour les enseignes et dispositifs publicitaires perpendiculaires à la façade, cette limite est portée au seuil des baies du premier étage.

Les enseignes et dispositifs publicitaires doivent respecter la composition architecturale de la façade et être intégrée à celle-ci.

- . Le ratio rapportant la superficie totale des enseignes et dispositifs publicitaires au développement de la façade commerciale doit rester inférieur à 0,25 m² par mct de façade.
- . Les dispositifs lumineux clignotant sont interdits.
- . Toute dérogation à ces dispositions est soumise aux mesures particulières de publicité prévues par l'arrêté royal du 05 novembre 1979.

1.7.2. Antennes

- . Les antennes de réceptions de télévision et autres systèmes de communication visibles depuis la voie publique sont interdits .

Art.2 Zone pour domaine public

2.1. Destination

Cette zone est notamment destinée à recevoir la circulation automobile, la circulation piétonne et les transports publics ; y sont inclus les zones de stationnement, les espaces verts, les places publiques, les zones d'implantations des mobiliers urbains, les réseaux de distributions publiques et autres réseaux assimilés ainsi que l'égouttage public.

Selon la cas cette zone deviendra la propriété de plein droit de la commune ou de la Région de Bruxelles Capitale.

2.2. Constructions autorisées

Seules sont autorisées les constructions consécutives aux usages décrits au 2.1. et à leurs fonctions annexes (voirie, site de transport en commun, aires de stationnement, trottoirs et zones de circulations mixtes, places piétonnes, places publiques, quais passagers, espaces verts, trémies d'accès aux ouvrages souterrains, ouvrages publics ou privés souterrains, etc...) ainsi que le mobilier urbain correspondant.

2.3. Principes d'aménagement

Les profils de voirie, en page 8, sont renseignés à titre indicatif.

De façon générale, l'aménagement des zones de voirie doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

L'implantation sur les trottoirs de poteaux de signalisation, de cabines téléphoniques, d'arbres et de tout autre mobilier urbain devra respecter la circulation des piétons, landaus et voitures d'handicapés en laissant une largeur constante minimum de 1,50 m libre à leur usage.

Dans le cas de réfection de trottoirs existants ou de construction de nouveaux trottoirs, ceux-ci présenteront, aux passages organisés par une signalisation au sol un devers extérieur tel que la différence de hauteur entre le niveau supérieur de la bordure du trottoir n'excède pas 2 cm par rapport au niveau moyen du filet d'eau adjacent.

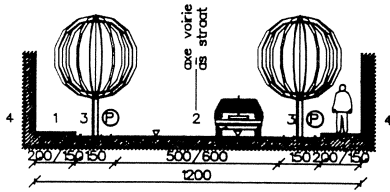
2.4. Mesures particulières de publicité

Tous les actes et travaux, hormis ceux exonérés du permis de bâtir, relatifs à la réalisation des aménagements en zone de voirie sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'AR du 05/11/79 et à l'avis de la commission de concertation.

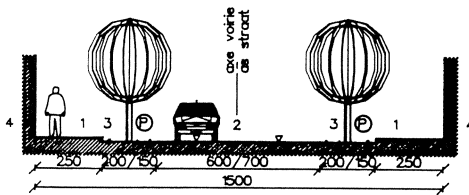
- Art. 2 : - Zone pour domaine public
 - Zone voor openbare domein

- Art. 2.3 : - profils de voiries projetés
 - Vooropgestelde straatprofielen

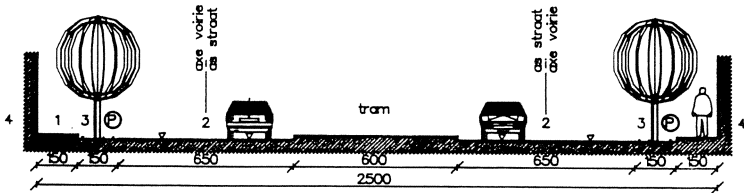
RUE D'HABITATION
 WOONSTRAAT



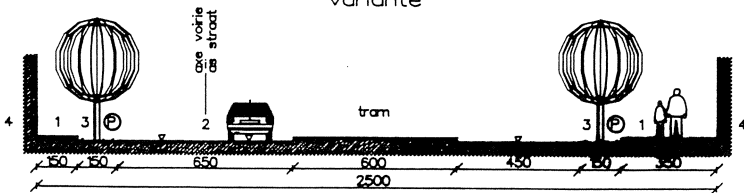
RUE MERODESTRAAT



AVENUE FONSNYLAAN



AVENUE FONSNYLAAN
 variante



- 1 Trottoir / Voetpad
 2 Voirie / Rijweg
 3+Ⓟ Zone pour espace vert et/ou stationnement
 Zone voor beplanting en/of parkeerplaatsen
 4 Bâtiments / Gebouwen

Art.3 Zone pour école

Sans objet.

Art.4 Zone pour logements en bâtiment principal

4.1. Destination

Cette zone est affectée à l'habitat unifamilial et collectif, à l'exclusion explicite des hôtels et à la parahôtellerie ou tous logements qui par leurs natures n'impliquent pas une résidence stable.

La surface plancher par type de logement ne peut être inférieure aux normes correspondantes de la Société Régionale qui a le logement social dans ses attributions.

4.2. Constructions autorisées

Seules sont autorisées :

- . les constructions consécutives à l'usage décrit à l'art. 4.1.
- . les ateliers de petits artisans, locaux pour profession libérale, pour autant que ces activités soient compatibles avec les fonctions principales de la zone, qu'elles ne dépassent pas, au total, 10 % de l'emprise constructible dans la zone (l'emprise constructible étant la totalité des superficies que les constructions peuvent occuper au sol) et qu'elles occupent exclusivement le rez-de-chaussée.
- . les commerces, pour autant qu'ils soient destinés à l'intérêt immédiat du voisinage et que leur surface brute de vente, y compris les fonctions annexes, n'excèdent pas 120 m² au total et qu'ils occupent exclusivement le rez-de-chaussée.
- . La compatibilité est déterminée par les prescriptions issues de la législation en matière de protection de l'environnement d'application sur le territoire de la région de Bruxelles-Capitale, ainsi que celles résultant des permis d'exploitation prévalant.

4.3. Implantations, volume et caractéristiques des constructions

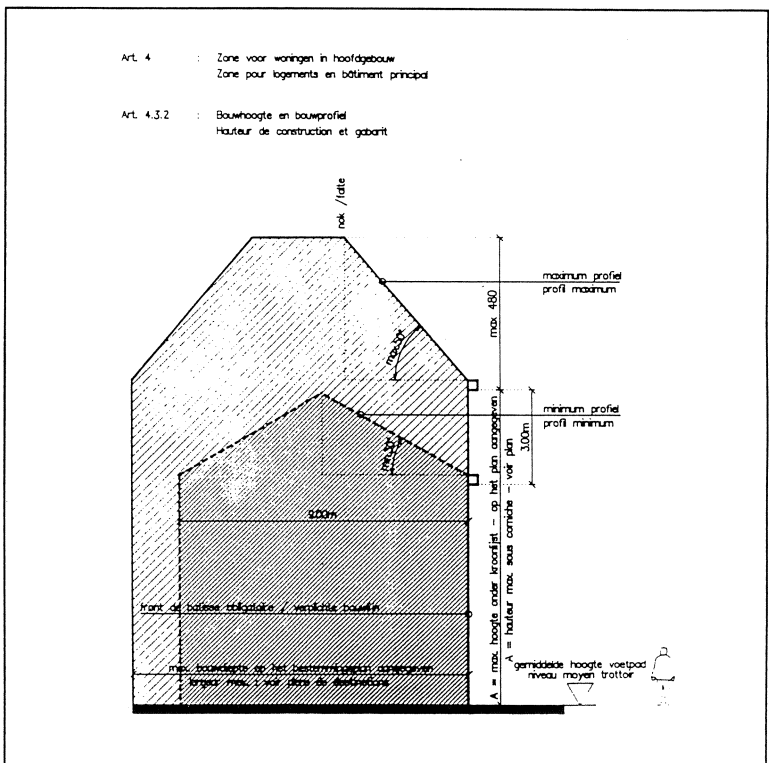
Les bâtiments doivent obligatoirement être érigés à front de bâtisse. Le plan indique la limite extrême des constructions.

4.3.1. Profondeur

- . La profondeur des bâtiments, par rapport aux alignements, est toujours prise perpendiculairement à ceux-ci. Cette limite englobe toutes les saillies à l'exception de dispositifs de sécurité éventuels, limités à une saillie de 0,90 m dans le respect des dispositions du Code Civil.
- . La façade arrière est à situer à minimum 9,00 m de la façade principale (front de bâtisse).
- . Des débordements au rez-de-chaussée sont défendus, seuls des retraits de minime importance seront autorisés.

4.3.2. Gabarit

- Le profil des nouvelles constructions doit s'inscrire entre le volume minimal et maximum indiqué sur le dessin ci-après.
- La mention A sur le plan de destination indique la hauteur maximale du bâtiment mesurée sous corniche à partir de la hauteur moyenne du trottoir.
- Le niveau du rez-de-chaussée est compris entre 10 cm et 100 cm au-dessus du niveau moyen du trottoir.
- La corniche peut avoir une hauteur maxima de 0,40 cm.
- La hauteur totale maximum au faite de la toiture équivaut à la hauteur maximum sous-corniche indiquée sur le plan + 4,80 m, suivant dessin en annexe.
- Le gabarit minimal est indiqué sur le dessin ci-dessous.



4.3.3. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou de cave, ont une hauteur moyenne sous plafond de 2,60 m minimum. Pour les rez-de-chaussée, la hauteur moyenne sous plafond est de 2,80 m minimum et pour les niveaux sous toiture de 2,50 m minimum. La hauteur moyenne se définit par le rapport entre le volume du local et sa surface habitable.

4.3.4. Toiture

- . Les bâtiments dans la zone pour logements en bâtiment principal doivent être couverts d'une toiture à versants dont le faite est parallèle au front de bâtisse et la pente comprise entre 30° et 50°.
- . Dans les limites du gabarit, une toiture plate est tolérée, pour autant que les versants soient préservés sur une hauteur de minimum 3,50 m, mesurée à partir du dessus de la corniche
- . Du côté de la rue, les corniches doivent déborder d'au moins 30 cm.
- . Les volumes sous toiture sont habitables.
- . Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés pour le bon éclairage des locaux aménagés en toiture, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. Ces éléments architecturaux sont placés à raison de deux maximum par 5 m de développement de la façade et à 0,60 m minimum des axes mitoyens.
- . En façade arrière, des terrasses intégrées dans le volume sous toiture sont autorisées dans le respect du Code Civil.
- . Les installations techniques éventuelles doivent être intégrées dans les gabarits de toitures.
- . En cas de construction arrière sur un seul rez-de-chaussée, il peut être toléré une toiture plate sur tout ou partie de cette construction.

4.4. Aspects esthétiques des constructions et matériaux

4.4.1. Aspect des façades

- . Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence de composition avec les constructions traditionnelles dans le quartier, référence étant faite aux immeubles construits entre 1860 et 1920..
- . Les façades aveugles, locaux d'archives, de stockage ou de dépôt ne sont pas

autorisés sur les fronts de façade à rue.

- . La trame parcellaire devra dans tous les cas se lire en façade avant, côté rue, notamment par la mise en évidence du rythme des verticales définies par les axes mitoyens, réels ou fictifs, traditionnellement utilisés dans ces front bâtis.
- . La composition architecturale des façades avant des bâtiments sera basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le type de façades anciennes. La plupart des baies devront présenter une largeur inférieure aux deux tiers de leur hauteur.
- . Les vitrines, les encadrements et les parements des rez-de-chaussées commerciaux doivent tenir compte du rythme des travées (ou à défaut des baies de fenêtres) et des matériaux de l'ensemble de la façade du bâtiment afin d'en préserver la cohérence architecturale. Les matériaux admis pour la réalisation des vitrines de leurs encadrements et des parements des rez-de-chaussée commerciaux (et des mezzanines éventuelles) sont les mêmes que ceux du restant de la façade ou en harmonie avec ceux-ci. Le but est de présenter une homogénéité esthétique de l'immeuble.
- . **Eléments architecturaux en creux ou en saillie aux étages**
 - . Les éléments architecturaux en saillie ou en creux sont autorisés aux étages en façade, pour autant que la surface de la façade occupée par ces "volumes" n'excède pas 30 % de la surface totale.
 - . Les éléments en saillie (tels que balcons, logettes, oriels ou autres) sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 0,90 m, que leur largeur ne dépasse pas 60 % du développement de la façade, que ces avancées ne s'approchent pas à moins de 0,90 m des axes mitoyens (réels ou fictifs) et que la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne soit pas inférieure à 4,00 m.
 - . Les éléments en creux (tels que loggias,...) sont autorisés pour autant que leur largeur ne dépasse pas 60 % du développement de la façade et que ces baies ne s'approchent pas à moins de 0,90 m des axes mitoyens (réels ou fictifs).

4.4.2. Matériaux

. Façades :

- . Pour les façades à rue les matériaux autorisés sont la brique, la pierre naturelle et reconstituée, les enduits lisses ou grattés teintés dans la masse ou peint. Dans leur mise en oeuvre et leur teinte il sera fait référence aux constructions environnantes.

Sont interdits :

- les revêtements synthétiques, à l'exception des enduits et des peintures ;
- les bardages verticaux ;
- les murs rideaux en verre ;

- les maçonneries en blocs de béton ;
- l'aluminium naturel.

. Les façades arrières sont traitées avec qualité, il peut être fait usage de maçonneries en briques de parements, d'enduit lisse ou gratté teintés dans la masse ou peints ainsi que des matériaux similaires à ceux utilisés en façade avant.

. Toiture :

. Les matériaux utilisés pour la couverture des toitures inclinées sont de teinte proche de la tonalité dominante des toitures des bâtiments environnants. Il sera fait usage de tuiles, d'ardoises naturelles ou de couvertures métalliques traditionnelles (Cu ou Zn).

. Pour les parties de pente inférieure à 30° ou supérieures à 50° il sera fait usage de couvertures métalliques traditionnelles (Cu ou Zn) ou d'ardoises naturelles.

. En aucun cas les membranes d'étanchéité à base de bitume ou en matière synthétique ne pourront restées visibles.

4.4.3. Dérogation

Dans le but de favoriser une architecture de qualité qui pourrait faire appel à d'autres considérations d'ordre esthétique que celles définies aux points 4.4.1 et 4.4.2, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut accorder des dérogations à ces prescriptions. En ce cas les actes et travaux relatifs à la réalisation de ces constructions sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'A.R. du 05/11/79.

4.5. Dispositions pour les rez-de-chaussée

L'aménagement des rez-de-chaussée à autre usage que l'habitat ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs. L'accès à ceux-ci depuis la rue doit être distinct et aisé.

4.6. Garages

. Le bâtiment sera pourvu des places de stationnement et de garages conformément aux réglementations et ordonnances d'application le jour de la demande du permis de bâtir.

. Les proportions de la baie doivent être en parfaite harmonie avec le rythme et la typologie de la façade.

En tout état de cause, l'entrée particulière d'accès aux étages doit être facile d'accès.

- . Il peut être dérogé aux règles d'aménagement des emplacements de parcage dans la mesure où les affectations, le type de façade et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.
- . Il ne peut être créé d'emplacements de stationnement dans les rez-de-chaussées bâtis ainsi que sur les terrains non bâtis. Ceux-ci seront obligatoirement regroupés aux sous-sols.

4.7. Clôtures

Les clôtures mitoyennes des parcelles ont une hauteur de 1,80 m et sont constituées soit par un treillis sur piquets, doublé d'une haie vive, soit par un mur en maçonnerie de briques surmontées d'un couvre-mur.

Toutefois de commun accord entre les différents propriétaires voisins ayant une clôture mitoyenne :

- . cette hauteur peut être modifiée vers le haut (sans dépasser 2,60 m de haut) ou vers le bas ;
- . la clôture peut ne pas exister sur tout ou partie de la limite séparatrice des parcelles concernées, à l'exception des 4 premiers mètres, à compter de la façade arrière de l'immeuble le plus profond des deux bâtiments mitoyens ;

4.8. Parcelles

Les nouvelles parcelles doivent avoir au minimum 6,00 m de largeur entre limites mitoyennes perpendiculaires au front de bâtisse et une surface minimale de 100 m².

Art.5 Zone de cours et jardins

5.1. Destination

Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de détente. Les parcelles doivent être plantées sur au moins 50 % de leur surface, exception faite de celles dont la surface non bâtie est inférieure à 30 m². Les surfaces en dur ne peuvent être constituées de matériau imperméable.

5.2. Constructions et plantations autorisées

Seules sont autorisées :

- . les constructions consécutives à l'usage décrit à l'art. 5.1.
- . les passages et accès couverts vers des bâtiments et terrains arrières, pour autant qu'ils ne perturbent pas le bon aménagement du quartier et qu'ils soient réalisés en parfaite harmonie architecturale avec les constructions adjacentes.
- . les constructions annexes destinées aux activités de jardinage ou au rangement peuvent être autorisées pour autant que leur surface au sol soit inférieure à 6 m², que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m hors sol. Ces constructions sont soumises à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.
- . la plantation d'arbres à haute tige pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constituent pas une gêne pour le bon éclairage des logements ; ces arbres doivent être plantés à plus de 5 m de toute habitation et à 2 m au moins des limites mitoyennes. Seules les essences d'arbres à feuilles caduques sont autorisées.

Ces zones peuvent abriter dans le sous-sol, les parkings et caves des constructions voisines : dans ce cas ces constructions enterrées sont recouvertes de minimum 50 cm de terre arable.

5.3. Clôtures

L'article 4.7. est d'application

Art.6 Zone pour ateliers

Sans objet

Art .7 Zone à fonctions mixtes

7.1. Destinations

Le plan de destination délimite plusieurs zones mixtes :

- zones destinées aux commerces/café/restaurant/bureaux ;
- zones destinées aux commerces/café/restaurants/ bureaux et hôtels ;
- zones destinées aux commerces/café/restaurants/bureaux et logements.
- zones destinées aux hôtels et bureaux.

Les différentes fonctions sont :

- Commerces/café/restaurant Zones accessibles au public et destinées à la vente de marchandises, à la vente et consommation sur place de boissons et nourriture, ainsi qu'aux fonctions annexes ;
- Hôtels Zones destinées aux hôtels et à la parahôtellerie ;
- Logements Zones destinées à l'habitat unifamilial et collectif à l'exclusion explicite des hôtels et à la parahôtellerie ou tous logements qui par leurs natures ne permettent pas une résidence stable ;
- Bureaux Zones destinées aux bureaux et à l'administration d'organismes privés et publics.

Les commerces/café/restaurants seront localisés au rez-de-chaussée. Cette affectation peut être étendue au 1er étage pour autant qu'elle soit directement liée à l'occupation du rez-de-chaussée.

Les équipements publics, l'exercice de professions libérales et les petits ateliers d'artisanat sont autorisés au rez-de-chaussée pour autant que ces activités soient compatibles avec les fonctions principales de la zone. La compatibilité est déterminée par les prescriptions issues de la législation en matière de protection de l'environnement d'application sur le territoire de la région de Bruxelles-Capitale, ainsi que celles résultant des permis d'exploitation prévalant.

Les proportions entre les superficies totales des planchers de locaux fermés hors-sol (suivant définition P - voir 1.6.) des affectations, bureaux, logements et autres fonctions, rapportées à l'ensemble des m² planchers de toutes les zones mixtes d'un îlot sont :

	Bureaux % maximum	Logements % minimum	Autres %	TOTAL %
îlot G1 c	35	0	65	100
îlot G1 d	80	0	20	100
îlot G1 e	75	20	5	100
îlot G1 f/g	95	0	5	100

Une tolérance de 5 % en plus et en moins pour chacun de ces pourcentages est autorisée par îlot (par exemple dans l'îlot G1e, le logement peut être ramené à un pourcentage de $20-5 = 15$ % de la totalité des m² planchers de l'îlot, conjointement aux bureaux qui pourraient se monter à $75 + 5 = 80$ %

7.2. Constructions autorisées

Sont autorisés :

- . les constructions consécutives à l'usage décrit à l'art. 7.1.
- . les passages et accès couverts vers des bâtiments et terrains arrières, pour autant qu'ils ne perturbent pas le bon aménagement du quartier et qu'ils soient réalisés en parfaite harmonie architecturale avec les constructions adjacentes.

7.3. Implantation, volume et caractéristiques des bâtiments

Les bâtiments doivent obligatoirement être érigés à front de bâtisse. Le plan indique la limite extrême des constructions.

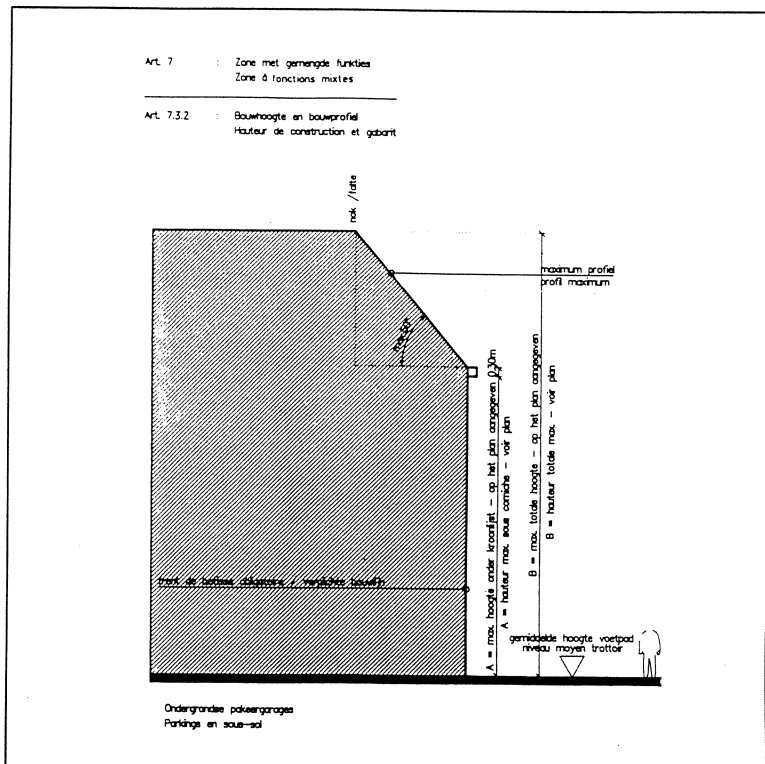
Les surfaces de la zone non couverte par des bâtiments respecteront les prescriptions de l'article 5.

7.3.1. Profondeur

- . La profondeur des bâtiments, par rapport aux alignements, est toujours prise perpendiculairement à ceux-ci; elle est de 18 m maximum. Cette limite englobe toutes les saillies à l'exception de dispositifs de sécurité éventuels, limités à une saillie de 0,90 m dans le respect des dispositions du Code Civil.
- . La façade arrière est à situer à minimum 9,00 m de la façade principale (front de bâtisse).
- . En présence d'un regroupement de parcelles équivalent à minimum 50 % de la surface de la zone concernée, la construction à l'intérieur de la zone est autorisée sous réserve que les bâtiments s'inscrivent dans le gabarit décrit après et pour autant que le rapport P/S de l'ensemble de la zone soit $<$ ou $=$ 6.
- . Des débordements au niveau du rez-de-chaussée sont interdits ; les retraits partiels de minime importance sont autorisés pour autant qu'ils portent sur une longueur maximum équivalent à 20 % de la longueur de la façade.

7.3.2. Gabarits

Les bâtiments doivent s'inscrire dans le gabarit maximum, comme indiqué sur le plan de destination par les valeurs A et B et suivant les indications du dessin ci-dessous.



La mention A sur le plan indique la hauteur maximale du bâtiment sous corniche, à partir de la hauteur moyenne du trottoir. La mention B est la hauteur totale maximale au faite de la toiture à partir de la hauteur moyenne du trottoir.

La hauteur maximale sous corniche supportant le chéneau d'écoulement des eaux de la façade à rue est fixée au plan par les valeurs A = 12,15,22,5 et 32 m, correspondant respectivement à un maximum de 4,5,7 et 10 niveaux

~~Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, compte tenu de l'évolution des techniques en matière d'aménagement d'immeuble de bureaux, déroger à la valeur A et B, sous réserve que cette variation soit inférieure à 1,5 m~~

~~Pour l'lot G1 f/g et en cas de demande de permis de construire unique sur l'ensemble de la zone à fonction mixte, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut autoriser la modification du gabarit du tiers central de la façade - avenue Fonsny, et ce sur toute la profondeur de la zone, sous réserve que cette variation ne dépasse pas 6 m pour A et B, et que le rapport P/S pour l'ensemble de la zone reste inférieur à 6.~~

~~En ce cas, les actes et travaux relatifs à la réalisation de ces constructions sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'AR du 05.11.79 et le cas échéant à l'avis de la commission de concertation.~~

~~Afin de permettre de traiter plus esthétiquement les raccords entre tronçons à gabarits différents rue Claes, rue de Suède et rue d'Angleterre, et d'introduire un épannelage progressif, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut autoriser des dérogations aux hauteurs prescrites, et ce sur une distance de 12 m mesurée de part et d'autre à partir de la ligne de démarcation entre les tronçons.~~

~~En ce cas, les actes et travaux relatifs à la réalisation de ces constructions sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'AR du 05.11.79 et le cas échéant à l'avis de la commission de concertation.~~

~~Quand un volume constructible chevauche plusieurs parcelles, les constructions contiguës doivent être traitées de façon telle (volumétrie, vocabulaire architectural, couleurs, matériaux) que l'ensemble des différents bâtiments inclus dans ce volume soit homogène.~~

7.3.3. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou de cave, ont une hauteur moyenne sous plafond de 2,60 m minimum. Pour les rez-de-chaussée, la hauteur moyenne sous plafond est de 2,80 m minimum et pour les niveaux sous toiture de 2,50 m minimum. La hauteur moyenne se définit par le rapport entre le volume du local et sa surface habitable.

7.3.4. Toiture

L'article 4.3.4. est d'application. Il est modifié et complété comme suit :

- Dans les limites du gabarit, une toiture plate est tolérée, pour autant que le versant soit préservé en façade avant sur une hauteur minimum de 3,50 m.
- En cas de toitures plates de plus de 20 m², visibles depuis les constructions voisines, celles-ci devront être recouvertes de plantations comprenant min. 25% de basse tige, la hauteur des terres arables sera de minimum 30 cm. Ces toitures pourront également être constituées de verrières, de lanterneaux transparents ou

de matières synthétiques translucides ainsi que de couvertures métalliques traditionnelles (Cu ou Zn). Cette règle n'est pas d'application en ce qui concerne les trois niveaux supérieurs des immeubles.

7.4. Aspects esthétiques des constructions et matériaux

7.4.1. Aspect des façades

Constructions le long de la rue de Mérode, et les constructions le long des rues Joseph Claes, de Suède, d'Angleterre et de Russie : jusqu'à 18 m du front de bâtisse de l'avenue Fonsny.

L'article 4.4.1. est d'application.

Constructions, le long de l'avenue Fonsny, place de Hollande, rue de Hollande et les zones qui encadrent les coins des rue Joseph Claes, de Suède, d'Angleterre et de Russie avec l'avenue Fonsny, la place de Hollande et la rue de Hollande, jusqu'à un plan vertical situé à 18 m du front de bâtisse de l'avenue Fonsny.

- . Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence de composition architecturale.
- . En cas de programme de reconstruction neuve sur un regroupement de parcelles, cette cohérence sera appréciée prioritairement par rapport à l'ensemble des constructions neuves érigées ou à ériger dans ces fractions de zones mixtes, constructions qui pourront présenter un caractère propre en rupture par rapport à l'architecture des îlots avoisinants, et secondairement par rapport à l'environnement général du projet.

7.4.2. Matériaux

Constructions le long de la rue de Mérode, et les constructions le long des rues Joseph Claes, de Suède, d'Angleterre et de Russie : jusqu'à 18 m du front de bâtisse de l'avenue Fonsny.

L'article 4.4.2. est d'application.

Constructions, le long de l'avenue Fonsny, place de Hollande, rue de Hollande et les zones qui encadrent les coins des rue Joseph Claes, de Suède, d'Angleterre et de Russie avec l'avenue Fonsny, la place de Hollande et la rue de Hollande, jusqu'à un plan vertical situé à 18 m du front de bâtisse de l'avenue Fonsny.

- . Les prescriptions de l'article 4.4.2. servent de référence.
- . Toutefois, une plus grande liberté dans le choix des matériaux est tolérée (acier, cuivre, laiton, éléments de façades métalliques, verrières, bois, béton architectonique, etc...) pour autant que ceux-ci présentent de bonne caractéristiques esthétiques et respectent la cohérence de composition d'ensemble recherchée.

7.4.3. Dérogations

~~Dans le but de favoriser une architecture de qualité qui pourrait faire appel à d'autres considérations d'ordre esthétique que celles définies aux points 4.4.1 et 4.4.2, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut accorder des dérogations à ces prescriptions. En ce cas les actes et travaux relatifs à la réalisation de ces constructions sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'A.R. du 05/11/79.~~

7.5. Disposition pour les rez-de-chaussées

L'article 4.5. est d'application.

7.6. Garages

Le bâtiment sera pourvu de places de stationnement et de garages, conformément aux réglementations et ordonnances d'application le jour de la demande du permis de bâtir.

Les proportions de la baie d'entrée et de sortie doivent être en parfaite harmonie avec le rythme de la typologie de la façade.

En tout état de cause, l'entrée particulière d'accès aux étages doit être facile d'accès.

Il peut être dérogé aux règles d'aménagement des emplacements de parcage dans la mesure où les affectations, le type de façade et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Il ne peut être créé d'emplacements de stationnement dans les rez-de-chaussée bâtis ainsi que sur les terrains non bâtis. Ceux-ci seront obligatoirement regroupés aux sous-sol.

7.7. Clôtures

L'article 4.7 est d'application.