

PLAN

PARTICULIER

D'AMENAGEMENT

N° 60 - 07 bis

ANVERS

—

YSER

VILLE DE BRUXELLES

QUARTIER "ANVERS - YSER"

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° 60 - 07 bis
(3 feuilles)

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

SITUATION DE DROIT

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

N° 60 - 07 bis ANVERS - YSER

Table des matières

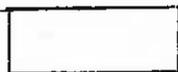
PREMIERE PARTIE : PRESCRIPTIONS GENERALES

Art. 1.	<u>GENERALITES</u>	p. 1
Art. 2.	<u>AFFECTATIONS DES BATIMENTS</u>	p. 2
2.1.	<u>Bâtiments à affectation mono-fonctionnelle</u>	p. 2
2.1.1.	<u>Bâtiments affectés à l'habitation (logements)</u>	p. 2
2.2.	<u>Cordons d'animation et de commerces</u>	p. 2
2.2.1.	<u>Définition</u>	p. 2
2.2.2.	<u>Situation</u>	p. 3
2.3.	<u>Bâtiments à affectations mixtes</u>	p. 3
2.3.1.	<u>Bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain, à prescriptions particulières</u>	p. 3
2.3.2.	<u>Bâtiments affectés à la mixité d'habitat, d'entreprise à caractère urbain, d'activités administratives et d'activités hôtelières</u>	p. 3
2.3.3.	<u>Bâtiments affectés à la mixité d'habitat, d'entreprise à caractère urbain et d'activités hôtelières</u>	p. 3
Art. 3.	<u>ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX</u>	p. 4
3.1.	<u>Dispositions générales</u>	p. 4
3.1.1.	<u>Alignement</u>	p. 4
3.1.2.	<u>Limite arrière des constructions</u>	p. 4
3.1.3.	<u>Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement du parcellaire</u>	p. 4
3.1.4.	<u>Limite des hauteurs des espaces et des niveaux</u>	p. 4
3.1.5.	<u>Gabarits sous toiture</u>	p. 5
3.1.6.	<u>Mesures spéciales pour les bâtiments à front de boulevards, à front de grands axes ou de places caractéristiques</u>	p. 5

3.1.7.	<u>Dispositions pour les rez-de-chaussée</u>	p. 5
3.1.8.	<u>Rapport plancher/sol (P/S)</u>	p. 6
3.1.9.	<u>Toitures</u>	p. 6
3.1.10.	<u>Enseignes et publicités</u>	p. 8
3.2.	<u>Dispositions particulières concernant les façades</u>	p. 8
3.2.1.	<u>Bâtiments dont les façades sont à maintenir et à restaurer</u>	p. 8
3.2.2.	<u>Bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à reconstruire suivant le même rythme</u>	p. 8
3.2.3.	<u>Bâtiments dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation</u>	p. 9
3.2.4.	<u>Bâtiments dont les façades sont à ériger dans un style contemporain</u>	p.10
Art. 4.	<u>ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</u>	p.11
Art. 5.	<u>ZONE DE COURS ET JARDINS</u>	p.11
Art. 6.	<u>ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEES</u>	p.11
Art. 7.	<u>ZONE D'ANNEXES</u>	p.11
Art. 8.	<u>ZONE DE PASSAGES PUBLICS SUR SOL PRIVE</u>	p.11
Art. 9.	<u>ZONE DE VOIRIE</u>	p.12
Art. 10.	<u>CLOTURES</u>	p.12
Art. 11.	<u>PIGNONS LATERAUX ET MURS MITOYENS VISIBLES</u>	p.12
Art. 12.	<u>GARAGES ET PARKINGS</u>	p.12
Art. 13.	<u>MESURES RESTRICTIVES</u>	p.12

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

<u>ILOT N° 1</u>	p.14
<u>ILOT N° 2</u>	p.16
<u>ILOT N° 3</u>	p.18
<u>ILOT N° 4</u>	p.20
<u>ILOT N° 5</u>	p.22
<u>ILOT N° 6</u>	p.25
<u>ILOT N° 7</u>	p.28
<u>ILOT N° 8</u>	p.30
<u>ILOT N° 9</u>	p.32
<u>ILOT N° 10</u>	p.35
<u>TABLEAU ABAQUE ANGLE α</u>	p.38
<u>SITUATION DE DROIT ET DE FAIT</u>	p.39
Annexe n°1	p.40
Annexe n°2	p.41
Annexe n°3	p.42
Annexe n°4	p.43
Annexe n°5	p.44
Annexe n°6	p.45



PARTIE EXCLUE DE L'ARRETE DE L'EXECUTIF

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT

N° 60 - 07 bis ANVERS - YSER

PARTIE 1 : Prescriptions générales

Art. 1. GENERALITES

- 1.1. Le présent plan particulier d'aménagement se compose de :
1. la feuille n°1, le plan de la situation existante;
 2. la feuille n°2, le plan des affectations;
 3. la feuille n°3, le plan de modification d'alignement : sans objet;
 4. la feuille n°4, le plan des implantations et des gabarits;
 5. les prescriptions générales;
 6. les prescriptions particulières;
 7. la situation de droit;
- 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 instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.
A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.
- 1.3. Repérage : 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. La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.
- 1.4. Les présentes prescriptions concernent le Plan Particulier d'Aménagement nommé ANVERS - YSER comprenant dix îlots cernés par le boulevard d'Anvers, la rue de Laeken, le quai au Foin, la rue de la Forêt d'Houthulst, le boulevard du Neuvième de Ligne, le square Sainctelette et la place de l'Yser.
- 1.5. Les prescriptions générales sont d'application partout. Elles sont précisées par les prescriptions particulières, dans des cas spécifiques d'application relatifs aux îlots.

- 1.6. Les transformations de bâtiments existants dont les implantations, les gabarits et/ou les affectations sont non conformes aux plans (feuilles n°2 et 4) peuvent être autorisées pour autant qu'elles n'occasionnent pas d'augmentation de volume et/ou de surface, qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.
Par affectation non conforme au plan, il faut entendre celles non conformes au plan, mais qui ont été dûment autorisée avant l'entrée en vigueur du plan.

Art. 2. AFFECTATION DES BATIMENTS

La feuille n°1 indique la situation existante de fait au 01 mai 1992. Les immeubles indiqués vides sur la feuille n°1 peuvent conserver l'affectation dûment autorisée.

La situation existante de droit est reprise en annexe par la liste des certificats d'urbanisme N°2 et des permis de bâtir délivrés depuis le 01 janvier 1988 jusqu'au 01 mai 1992.

2.1. Bâtiments à affectation mono-fonctionnelle

La fonction habitat telle que décrite en 2.1.1. peut s'établir dans toutes les zones affectées à d'autres priorités, et ce sans limitation de surface.

2.1.1. Bâtiments affectés à l'habitation (logements)

Ces zones sont affectées prioritairement à l'habitat unifamilial ou plurifamilial à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries, auberges, motels, pensions, appart-hôtels, flat-hôtels ou tous logements qui par leurs natures ne permettent pas une résidence stable de minimum six mois.

Des commerces, des bureaux, des activités artisanales, des ateliers, des équipements collectifs ou de services publics peuvent s'y installer pour autant que la superficie de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas 200 m² et n'occupe pas plus d'un niveau par parcelle cadastrale.

Les commerces de gros ou les dépôts autorisés peuvent être maintenus pour autant qu'ils soient non polluants, non bruyants et qu'ils n'appartiennent pas au secteur alimentaire.

Un accès indépendant aux logements doit être préservé ou aménagé.

2.2. Cordons d'animation et de commerces

2.2.1. Définition

Un cordon d'animation et de commerces est constitué par une affectation distincte de celle des étages supérieurs. Il est constitué au choix de petits commerces, de petits équipements d'intérêt collectif ou de service public, de profession libérale ou de petits ateliers d'artisanat;

Ces activités s'ouvrent à la rue par une vitrine et doivent être compatibles avec les fonctions des étages supérieurs.

2.2.2. Situation

Ces cordons d'animation sont repris sur la feuille n°2.

2.3. Bâtiments à affectations mixtes (à l'exception des cas décrits sous 2.2.)

2.3.1. Bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain, à prescriptions particulières.

Ces zones sont affectées au logement unifamilial ou plurifamilial, tel que décrit en 2.1.1..

Les entreprises existantes et autorisées dans ces îlots au moment de l'entrée en vigueur du plan peuvent être maintenues pour autant qu'elles soient compatibles avec la fonction habitat et que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles de l'îlot ou de la zone. Les entreprises existantes répondant à ces critères peuvent recevoir une extension limitée à 20 % de la surface d'exploitation. Cette extension ne peut en aucun cas se faire au détriment de logements existants. Les bureaux existants et autorisés peuvent être maintenus mais pas étendus.

En ce qui concerne l'implantation de nouvelles entreprises, celle-ci est limitée au bâtiment existant sans bénéficier de l'extension de 20 % sus mentionnée.

2.3.2. Bâtiments affectés à la mixité d'habitat, d'entreprise à caractère urbain, d'activités administratives et d'activités hôtelières

Ces zones répondent aux prescriptions énoncées au point 2.3.1.. De plus, les activités administratives et hôtelières sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.

Les présentes prescriptions se conforment à la Circulaire Ministérielle n°003 du 17 juillet 1991 relative aux établissements hôteliers, à l'exception du premier et du deuxième niveau d'appréciation et de l'art 3.1.1. du troisième niveau.

Les limites des affectations d'activités administratives ou hôtelières sont indiquées dans les prescriptions particulières relatives aux îlots.

2.3.3. Bâtiments affectés à la mixité d'habitat, d'entreprise à caractère urbain et d'activités hôtelières

Ces zones répondent aux prescriptions énoncées au point 2.3.1.. De plus, les activités hôtelières sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.

Les présentes prescriptions se conforment à la Circulaire Ministérielle n°003 du 17 juillet 1991 relative aux établissements hôteliers, à l'exception du premier et du deuxième niveau d'appréciation et de l'art 3.1.1. du troisième niveau.

Les limites des affectations d'activités hôtelières sont indiquées dans les prescriptions particulières relatives aux îlots.

Art. 3. ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX

3.1. Dispositions générales

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

3.1.1. Alignement

Les constructions du rez-de-chaussée doivent être édifiées sur l'alignement.

Des constructions en saillie au-delà d'une hauteur de 6 mètres par rapport au trottoir sont autorisées en façade avant, à condition d'être réparties sur l'ensemble de la façade et d'être limitées à une surface de 40 % de celle-ci.

3.1.2. Limite arrière des constructions

Le plan indique la limite extrême des constructions. Les distances (en mètres) aux alignements sont toujours prises 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.

Les constructions qui dépassent la profondeur autorisée et qui jouxtent les bâtiments principaux, peuvent être maintenues en cas d'une rénovation du bâtiment principal sans modification de volume.

3.1.3. Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement du parcellaire

Le plan renseigne des zones qui peuvent être éventuellement incorporées dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement du parcellaire. En cas de regroupement, ces zones sont soumises aux mêmes prescriptions que les bâtiments principaux qui les jouxtent.

En cas de non-regroupement, ces zones sont soumises aux prescriptions relatives aux zones de cours et jardins avec construction d'annexes limitée.

3.1.4. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux

La hauteur d'un espace est la hauteur sous plafond réellement occupable, soit la hauteur du sol de cet espace jusqu'à la première surface rencontrée (plafond).

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou de cave, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum.

Pour les rez-de-chaussée la hauteur sous plafond est de 2,80 m minimum et pour les niveaux sous toiture de 2,40 m minimum.

La hauteur d'un niveau est la hauteur depuis son sol jusqu'au sol de l'espace supérieur adjacent, soit la hauteur de plancher à plancher. Par définition, un niveau correspond à une hauteur de niveau limitée entre 2,40 m minimum et 4,40 m maximum.

Tout espace libre dont la hauteur dépasse 4,20 m vaut deux niveaux et, par tranche de hauteur de 2,20 m, vaut un niveau supplémentaire.

3.1.5. Gabarits sous toiture

Le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales, ou assimilables, sécantes à tout plan de coupe verticale dans le bâtiment.

Les gabarits sont liés au nombre de niveaux maximum indiqués sur la feuille n°4. Le nombre de niveaux se calcule depuis et y compris le niveau du rez-de-chaussée le plus bas jusqu'aux niveaux de toiture non compris.

Hormis les cordons d'animation et de commerce, le niveau du rez-de-chaussée peut être rehaussé de 0,60 m par rapport au niveau moyen du trottoir (moyenne arithmétique des deux niveaux extrêmes de la parcelle le long du trottoir de la façade principale). Les corniches des façades à rue et arrière sont au même niveau.

3.1.6. Mesures spéciales pour les bâtiments à front de boulevards, à front de grands axes ou de places caractéristiques

Afin de préserver l'esprit de continuité des boulevards, des grands axes ou des places caractéristiques la mesure spéciale suivante est introduite, complétant l'art.

3.1.5. relatif aux gabarits.

La corniche est prescrite entre deux limites extrêmes distantes de 1,50 m. Les mesures de la façade principale s'effectuent dans l'axe de la façade, en effectuant la moyenne arithmétique des cotes de niveaux extrêmes de la parcelle. Les hauteurs sous corniche sont exprimées dans les prescriptions particulières. Les constructions nouvelles établies sur des terrains à rue en pente et résultant du regroupement de deux ou de plusieurs parcelles doivent adapter leurs hauteurs de corniche par tronçons horizontaux.

3.1.7. Dispositions pour les rez-de-chaussée

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 :

- aucune façade aveugle n'est acceptée
- les locaux du rez-de-chaussée sont des locaux habitables
- aucun local d'archives, stockage, dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue.

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

Les vitrines, leurs encadrements et les parements du rez-de-chaussée (et des mezzanines éventuelles) doivent tenir compte du rythme des travées (ou à défaut des baies de fenêtre) 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 reste de la façade ou en harmonie avec ceux-ci. Le but est de présenter une homogénéité esthétique de l'immeuble. (cfr. Art. 3.2.).

3.1.8. Rapport plancher/sol (P/S)
Sans objet.

3.1.9. Toitures

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan de la feuille n°4 renseigne la forme des toitures, à versants (T), à prescriptions particulières (+), à la Mansard (M) et plates ()

A l'exception des souches de cheminées, les installations techniques éventuelles doivent être intégrées dans les gabarits de toitures décrits ci-après.

3.1.9.1. Toitures à versants (T)

La corniche peut se positionner à 1,00 m maximum au dessus du dernier niveau autorisé du bâtiment. L'espace sous toiture ne peut contenir plus de deux niveaux.

L'angle d'inclinaison du versant est compris entre 35° et 55°, par rapport au plan horizontal. Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée au centre du bâtiment.

3.1.9.2. Toitures à prescriptions particulières (+)

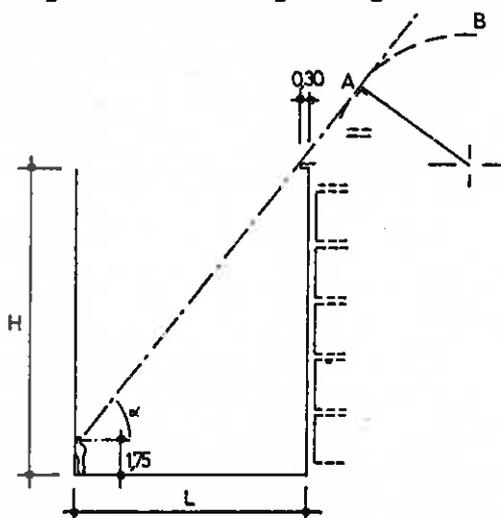
La corniche peut se positionner à 1,00 m maximum au dessus du dernier niveau autorisé du bâtiment. L'espace sous toiture ne peut contenir plus de deux niveaux.

Les surfaces extérieures au dessus de la corniche doivent être traitées en toiture.

Leur construction ne pourra dépasser les limites du gabarit déterminé par un arc de cercle A, B, tangent ou en recul de la façade en son point le plus élevé. Ce gabarit doit en outre être tangent (ou en recul) à l'angle α (cfr table de conversion en annexe)

$$\text{Avec } \alpha = \text{arc tg } \frac{(H - 1,75)}{(L - 0,30)}$$

soit H la hauteur sous corniche en mètres
soit L la largeur de l'espace public en mètres



Cet angle correspond à l'angle limite de vision de la toiture, en la regardant perpendiculairement et en tenant compte de la hauteur moyenne du regard de 1,75 m et d'une largeur de la corniche moyenne de 0,30 m.

Pour les boulevards, cet angle de tangence ne sera pas pris en compte.

Le rayon de l'arc de cercle AB ne peut excéder la moitié de la profondeur de bâtisse.

Les arcs de cercle peuvent se raccorder éventuellement par une toiture plate (cfr. prescriptions des toitures plates 3.1.9.4.).

3.1.9.3. Toitures à la Mansard (M)

Les toits brisés (dits toitures à la "Mansard") sont autorisés. Le brisis ne peut cependant pas avoir une pente de plus de 70° sur l'horizontale et une hauteur de plus de 2,00 m; 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°.

3.1.9.4. Toitures plates ()

Ne sont autorisées que pour les annexes et pour les bâtiments principaux dont les façades peuvent être érigées dans un style contemporain là où le plan l'indique. Ces toitures sont soit des toitures terrasses, soit des toitures faiblement pentues.

3.1.10. Enseignes et publicités

Il est expressément défendu de faire figurer sur les constructions toute forme de publicité qui ne soit intégrée à l'immeuble ou prévue dans le contexte d'une étude architecturale d'intégration.

Toutes les enseignes et autres procédés de publicité des commerces doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines. La Ville peut imposer des enseignes à éclairage indirect ou des enseignes de caractère ancien.

3.2. Dispositions particulières concernant les façades

3.2.1. Bâtiments dont les façades sont à maintenir et à restaurer

Cet article concerne les bâtiments dont la façade et la toiture à rue ou visible de la rue sont à maintenir et à restaurer.

Pour les immeubles, façades, toitures ou monuments classés, ou ceux qui font l'objet d'une procédure de classement les dispositions réglementaires en la matière sont d'application.

Les façades de ces bâtiments doivent être conservées et, si nécessaire, restaurées.

En plus des matériaux utilisés pour la façade, les matériaux utilisés pour la réalisation des balcons, bretèches, corniches ou tout élément d'ornementation distinct du matériau de revêtement principal de la façade doivent être en bois, acier, fonte ou bronze.

Les matériaux, la hauteur sous corniche et la hauteur du faite de la toiture ne peuvent être modifiés sauf pour être restaurés dans leur pristin état.

Les combles peuvent être habitables et des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux 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.

Au cas où la profondeur du bâtiment principal autorisée au plan est différente de celle de la situation existante une adaptation de la toiture peut être acceptée à partir du moment où elle n'entraîne aucune modification du versant côté rue et que la hauteur du faite de la toiture soit respectée.

Les bâtiments dont les façades sont à maintenir et à restaurer peuvent être rehaussés là où le plan (feuille n° 4) le permet.

3.2.2. Bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à reconstruire suivant le même rythme

Le plan renseigne les façades à maintenir ou à reconstruire suivant le même rythme.

En cas de maintien, les façades et les toitures de ces constructions sont conservées et restaurées. La hauteur sous corniche ainsi que la hauteur du faite de la toiture

sont maintenues.

En cas de rénovation de la construction, des petites modifications peuvent être autorisées. Les hauteurs sous corniche et du faite de la toiture ne peuvent pas être modifiées sauf indications contraires sur le plan. Les modifications éventuelles apportées à la toiture respectent les dispositions de l'article 3.1.9.

En cas de reconstruction intégrale d'un immeuble isolé ou de plusieurs immeubles groupés, celle-ci peut être autorisée moyennant le respect des conditions définies ci-après; dans ce cas, les façades sont érigées sur le même front de bâtisse et suivant le même rythme que la façade ou l'ensemble démoli.

Les matériaux utilisés pour le revêtement des toitures doivent être des tuiles ou des ardoises naturelles ou artificielles.

Les matériaux utilisés pour le revêtement des façades doivent, de par leur structure et leur couleur, être de la même nature que ceux des constructions de référence (voir catégories 3.2.1. et 3.2.2.). Il faut éviter les contrastes trop brutaux avec les façades voisines et ne pas utiliser de couleurs trop vives ou froides.

Les matériaux modernes trop distincts de cette typologie originelle sont interdits en tant que composants du revêtement de façade, y compris pour les rez commerciaux.

Sont donc proscrits en particulier :

- les revêtements synthétiques, à l'exception des enduits et peintures,
- les bardages,
- les murs-rideaux en verre,
- le béton architectonique dans le cas d'une reproduction répétitive d'un seul élément.

Les matériaux choisis doivent être les mêmes pour tous les niveaux, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être recouvert de pierre bleue.

Les vitrages doivent être de tonalité claire et être établis en retrait de 0,15 m minimum par rapport au plan de la façade.

Les matériaux utilisés pour la réalisation des balcons, bretèches, corniches ou tout élément d'ornementation distinct du matériau de revêtement principal de la façade, doivent être en bois, acier, fonte ou bronze. Cet article est d'application dans le cas de rénovation, de restauration, de construction ou de reconstruction.

3.2.3. Bâtiments dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation

La composition architecturale des façades de ces immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de

vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et des fermetures des façades anciennes, axée principalement sur une conception verticale des éléments ainsi que sur une structure horizontale qui différencie le soubassement, le corps et la partie supérieure du bâtiment et respectant la trame urbaine.

La reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade respecte la trame urbaine.

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

Les matériaux utilisés pour le revêtement des façades doivent de par leur structure et leur couleur, être de nature similaire à ceux des constructions de référence (cfr. catégories 3.2.1.). Les matériaux modernes trop distincts de cette typologie originale sont interdits en tant que composants du revêtement de façade, y compris pour les rez-de-chaussée commerciaux.

Sont donc proscrits en particulier :

- les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et peintures;
- les bardages;
- les murs rideaux en verre;
- le béton architectonique dans le cas d'une reproduction répétitive d'un seul élément.

Les matériaux choisis doivent être les mêmes pour tous les niveaux, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut être recouvert de pierre naturelle.

En plus des matériaux autorisés pour la façade, ceux utilisés pour la réalisation des balcons, bretèches, corniches ou tout élément d'ornementation distinct du matériau de revêtement principal de la façade, peuvent être en bois, acier, fonte ou bronze. Les châssis sont en bois, en métal ou en tout autre matériau qui présente de bonnes caractéristiques esthétiques.

Les vitrages doivent être de tonalité claire et établis en retrait de 0,10 m minimum par rapport au plan de la façade.

Les matériaux utilisés pour le revêtement des toitures doivent être des tuiles ou des ardoises naturelles ou artificielles, ainsi que tout revêtement métallique traditionnel (Zn, Cu, ...). Tout autre matériau d'aspect similaire qui présente de bonnes caractéristiques esthétiques peut être autorisé.

3.2.4. Bâtiments dont les façades sont à ériger dans un style contemporain

Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre

elles une cohérence de matériaux et de composition.
Aucune façade aveugle n'est admise.

Les toitures des bâtiments peuvent comprendre des lucarnes et/ou des terrasses rentrantes. Les façades et les toitures des bâtiments doivent être en matériaux naturels ou artificiels, de qualité et de tenue compatibles avec l'esthétique requise par les présentes prescriptions. Les toitures plates sont autorisées sous deux principes :

- soit légèrement pentues (minimum 5 %) pour permettre l'écoulement des eaux de pluie vers l'intérieur de l'ilot et dans les règles de l'art pour des toitures métalliques traditionnelles (Zn, Cu, ...);
- soit sous forme de toitures terrasses accessibles et dallées suivant les règles de l'art.

Le cabanon d'ascenseur éventuel doit être inclus dans le dernier étage autorisé.

Art. 4. ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sans objet

Art. 5. ZONE DE COURS ET JARDINS

Cette zone est affectée à l'agrément.
Cette zone ne peut recevoir de constructions hors sol. Aucune cour couverte n'est autorisée.

Art. 6. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEES

La construction d'annexes à toitures plates et/ou à versants y est autorisée sur 50 % maximum de la surface de cette zone. La surface restante doit être traitée comme l'Art. 5. le prescrit.
Les dispositions de l'Art. 7. sont d'application pour les annexes.

Art. 7. ZONE D'ANNEXES

La construction d'annexes à toitures plates et/ou à versants y est autorisées sur toute la surface de cette zone.
Le revêtement de leurs façades est semblable à celui des bâtiments principaux. Leur hauteur sous corniche est limitée à 6,50 m maximum en cas de toute toiture plate et à 4,00 m en cas de toiture à versants.

Art. 8. ZONE DE PASSAGES PUBLICS SUR SOL PRIVE

Sans objet.

Art. 9. ZONE DE VOIRIE

Cette zone est destinée à recevoir tant une circulation automobile que piétonne ou de transports publics. Les matériaux utilisés sont en harmonie avec le site.

Art. 10. CLOTURES

Les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont des grilles ou des murs en maçonneries (éventuellement munis d'éléments décoratifs).

La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,75 m.

Art. 11. PIGNONS LATERAUX ET MURS MITOYENS VISIBLES

La Ville peut imposer que tout pignon latéral, tout pignon en attente et mur mitoyen visible soient traités en matériaux de façade.

Art. 12. GARAGES ET PARKINGS

En cas de construction ou rénovation lourde de logement, le bâtiment doit être pourvu d'un emplacement de parking par logement. En cas d'affectation à des activités hôtelières, le nombre de places de parking doit être conforme à la Circulaire Ministérielle n° 003 du 17 juillet 1991. Pour toutes les autres affectations, toute surface doit être pourvue au minimum d'un emplacement de parking par 200 m² et au maximum un pour 100 m².

S'il y a lieu, les prescriptions particulières précisent cette règle générale.

La baie d'accès-sortie de véhicules est de 3,50 m maximum de largeur. En cas d'une rénovation d'un immeuble les proportions de la baie d'accès-sortie 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 maintenue.

Il peut être dérogé aux règles d'aménagement des emplacements de parking pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les affectations, les installations existantes, le type de façade (3.2.1. et 3.2.2. et 3.2.3.) et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Art. 13. MESURES RESTRICTIVES

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 délivrance du permis peut être subordonnée,

d'une part :

- à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, 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;

d'autre part :

- au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

ILOT N° 5

Art. 1. GENERALITES

Les présentes prescriptions particulières concernent l'îlot n° 5 du Plan Particulier d'Aménagement N° 60.07 bis qui correspond aux parcelles incluses entre le boulevard d'Anvers, la place de l'Yser, la rue des Commerçants et la rue du Magasin.

Art. 2 AFFECTATION DES BATIMENTS

2.3. Bâtiments à affectations mixtes

2.3.1. Bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'entreprise à caractère urbain

Sont concernées les parcelles n°40 à 51 boulevard d'Anvers, n°1 à 4 place de l'Yser, n°55 à 81 rue des Commerçants et partiellement n°1 rue du Magasin.

2.3.2. Bâtiments affectés à la mixité d'habitat, d'entreprise à caractère urbain, d'activités administratives et d'activités hôtelières

Sont concernées les parcelles n°32 à 39 boulevard d'Anvers et partiellement n°1 rue du Magasin. Cette zone est située en bordure du boulevard d'Anvers et est limitée à la moitié de la profondeur de l'îlot. Tant que subsiste la trémie d'accès du tunnel, les affectations d'activités administratives et hôtelières sont autorisées sans restrictions.

Art. 3. ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX

3.1. Dispositions générales

Le sous article 3.1.8. des prescriptions générales n'est pas d'application.

3.1.3. Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement parcellaire

Le plan renseigne des zones qui peuvent être éventuellement incorporées dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement parcellaire.

Le plan renseigne trois zones situées :

- 1) boulevard d'Anvers 49 à 51
place de l'Yser 1 à 4
rue des Commerçants 79/81
- 2) boulevard d'Anvers 32, 33
rue du Magasin 1
rue des Commerçants 55
- 3) boulevard d'Anvers 35
rue des Commerçants 59/59a

- 3.1.6. Mesures particulières pour bâtiments à front du boulevard d'Anvers
Sont concernées les constructions à front du boulevard d'Anvers. La hauteur sous corniche est limitée entre 15,50 et 17,00 m.
- 3.2. Dispositions particulières concernant les façades
Les sous articles 3.2.1., 3.2.3. et 3.2.4. des prescriptions générales sont d'application.
- 3.2.1. Bâtiments dont les façades sont à maintenir et à restaurer
Sont concernées les parcelles n°32, 37 à 40 et 46 à 50 boulevard d'Anvers, n° 1 place de l'Yser, n°57 et 67 rue des Commerçants et n°1 rue du Magasin.
- 3.2.3. Bâtiments dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation
Sont concernées les parcelles n°33 à 36 et n°41 à 45 boulevard d'Anvers, n°2 à 5 place de l'Yser et n°79 rue des Commerçants.
- 3.2.4. Bâtiments dont les façades sont à ériger dans un style contemporain
Sont concernées les parcelles n°55, n°59 à 65 et n°69 à 77 rue des Commerçants.
- Art. 4. ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Sans objet.
- Art. 5. ZONE DE COURS ET JARDINS
Sans objet.
- Art. 6. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE
Sont concernées toutes les parcelles de l'ilot sauf les parcelles n°40 boulevard d'Anvers et n°67 rue des Commerçants.
- Art. 7. ZONE D'ANNEXES
Sans objet.
- Art. 8. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ZONES DE PASSAGES PUBLICS SUR SOL PRIVE
Sans objet.

Art. 9. ZONE DE VOIRIE

Voir les prescriptions générales.

Art. 10. CLOTURES

Sont concernées toutes les parcelles de l'îlot.

Art. 11. PIGNONS LATERAUX ET MURS MITOYENS VISIBLES

Sont concernées toutes les parcelles de l'îlot.

Art. 12. GARAGES ET PARKINGS

Sont concernées toutes les parcelles de l'îlot.

Art. 13. MESURES RESTRICTIVES

Sont concernées toutes les parcelles de l'îlot.