

**VILLE DE BRUXELLES  
STAD BRUSSEL**

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS  
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN

**ILOT ANSPACH  
ANSPACH HUIZENBLOK**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

**02-01**

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N<sup>R</sup>.

**PROJET DE PLAN  
ONTWERPPLAN**

**QUARTIER COMPRIS ENTRE LES RUES DE L'EVEQUE, DES FRIPIERS, GRETRY  
ET LE BOULEVARD ANSPACH**

**WIJK BEGREPEN TUSSEN DE BISSCHOPS-, DE KLEERKOPERS- EN DE  
GRETRYSTRAAT EN DE ANSPACHLAAN**

**B Prescriptions d'urbanisme**  
**B Stedenbouwkundige voorschriften**

**06/2004**

## **DOCUMENTS CONSTITUANT LE PPAS N° 02-01 « ILOT ANSPACH »**

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

- A. Notes, rapports, inventaires et annexes
- B. Prescriptions littérales
- C. Inventaire photographique
- D. Plans :

- |                  |   |
|------------------|---|
| 1. feuille n° 1  | Plan de localisation  |
| 2. feuille n° 2  | Plan de situation existante de droit  |
| 3. feuille n° 3  | Plan de situation existante de fait   |
| 4. feuille n° 4a | Plan des zones d'affectations   |
| 5. feuille n° 4b | Plan des implantations, des gabarits et des caractéristiques des constructions. |
| 6. feuille n° 5  | Plan d'expropriation  |

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en séance du

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public dans les bureaux de l'administration communale du

au

Par le Collège

Le Secrétaire de la Ville

Le Collège

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du

Par le Conseil

Le Secrétaire de la Ville

Le Conseil

## TABLE DES MATIERES

---

<b>ARTICLE 1.- GÉNÉRALITÉS.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 2.- AFFECTATION DES IMMEUBLES .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. ZONE D'HABITATION.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. ZONE A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 3.- ZONES DE CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>6</b>
3.1.1. Alignement .....	6
3.1.2. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux.....	7
3.1.3. Gabarits sous toiture .....	7
3.1.4. Dispositions pour les rez-de-chaussée commerciaux.....	7
3.1.5. Toitures .....	8
3.1.6. Revêtement de façade des bâtiments existants .....	8
3.1.7. Enseignes .....	9
<b>3.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES RESTAURATIONS, LES RÉNOVATIONS, LES TRANSFORMATIONS ET LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>9</b>
3.2.1. Généralités .....	9
3.2.2. Catégorie I : Constructions remarquables et/ou historiques .....	9
3.2.3. Catégorie II : Constructions avec valeur d'accompagnement .....	10
3.2.4. Catégorie III : Constructions à ériger dans un style contemporain.....	10
<b>3.3. ZONE A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 4.- ZONES DE VOIES PUBLIQUES .....</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 5.- PIGNONS LATÉRAUX ET MURS MITOYENS .....</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 6.- CHARGES D'URBANISME.....</b>	<b>13</b>
<b>GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES DANS LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES .....</b>	<b>14</b>

## ARTICLE 1.- GÉNÉRALITÉS

---

- 1.1. Le plan particulier d'affectation du sol est composé de :
- A Rapports, notes et inventaires**
  - B Prescriptions d'urbanisme**
  - C Inventaire 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 gabarits, implantations et caractéristiques des constructions  
1/500**
  - D.6. feuille 5 Plan d'expropriation  
1/500**

La feuille 2 indique la situation existante de droit au 01.06.2004.

La feuille 3 indique la situation existante de fait au 01.06.2004.

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 prescriptions générales et le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol en vigueur sont d'application.  
Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et aux instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.
- 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 n° 02-01, nommé "**Anspach**".  
Le plan particulier d'affectation du sol correspond à l'îlot délimité par les rues de l'Evêque, des Fripiers et Grétry, et le boulevard Anspach.
- 1.5. Sans préjudice de la conformité de la demande de permis d'urbanisme, certificat d'urbanisme ou permis de lotissement avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la Ville peut subordonner la délivrance d'un permis :
- d'une part, à l'observation des 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 à utiliser pour les 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, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.
- 1.6. Les immeubles ou parties d'immeuble indiqués vides sur la feuille 3 peuvent conserver l'affectation dûment ou légalement autorisée.

- 1.7. Zone à valeur archéologique  
Cette zone concerne tout le périmètre du plan particulier d'affectation de sol.

La Direction des Monuments et des Sites sera avertie de tous travaux ayant une incidence sur le sous-sol. Elle assurera le suivi archéologique des terrassements afin de vérifier la présence de couches archéologiques et pouvoir procéder aux relevés et prélèvements nécessaires. En cas de découverte archéologique importante, les travaux pourront être interrompus pour permettre une fouille de sauvetage. La Commission Royale des Monuments et Sites en définira les conditions, la méthode de travail ainsi que le calendrier.

## **ARTICLE 2.- AFFECTATION DES IMMEUBLES**

---

### **2.1. ZONE D'HABITATION**

- 2.1.1. Cette zone est affectée au logement.

- 2.1.2. Le rez-de-chaussée et éventuellement l'entresol peuvent aussi être affectés aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités artisanales, de production de biens immatériels et de services matériels dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250 m<sup>2</sup>. Cette superficie peut être augmentée pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

Le rez-de-chaussée et éventuellement l'entresol peuvent également être affectés aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités artisanales, de production de biens immatériels et de services matériels et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m<sup>2</sup> 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.

- 2.1.3. Le rez-de-chaussée et éventuellement l'entresol peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.  
La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>.

Cette superficie peut être portée à 250 m<sup>2</sup>, 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.

- 2.1.4. L'installation des fonctions citées au 2.1.2. et 2.1.3. est admise à condition de ne pas porter atteinte à la viabilité des étages supérieurs. Dans tous les cas, l'entrée séparée existante vers les étages doit être sauvegardée.

- 2.1.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1.1 à 2.1.3 :

- 1° les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots doivent entraîner une nette amélioration de la qualité végétale ou minérale des intérieurs d'îlot;
- 2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- 3° la continuité du logement est assurée.

## 2.2. ZONE A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Cette zone est affectée au logement, au commerce (éventuellement sous forme de galerie commerciale), à un casino et à un établissement hôtelier selon les spécifications prévues pour chaque niveau. Tous les niveaux peuvent également être affectés partiellement ou entièrement au logement ou aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

Le sous-sol est affecté aux commerces, aux locaux de dépôt et caves, aux locaux techniques et de service, aux accès du métro, à une zone de déchargement et à un parking de maximum 99 emplacements. L'accès à la zone de déchargement et au parking se fait par la rue Grétry.

Le rez-de-chaussée et le premier étage sont principalement affectés aux commerces. Sont également autorisées les fonctions d'accès et d'accueil et les locaux accessoires aux différentes affectations prévues aux autres niveaux, les zones de circulation, ainsi que les zones techniques et de déchargement. Cependant, la continuité de commerce et d'animation doit être assurée autant que faire se peut au niveau du rez-de-chaussée.

Les autres étages sont affectés au logement, à un établissement hôtelier, à un casino comprenant une salle polyvalente ainsi qu'aux locaux accessoires à ces fonctions.

La répartition des surfaces hors sol entre les différentes affectations sur l'ensemble de la zone se fait comme suit :

Logement	Minimum 3.000 m <sup>2</sup>
Etablissement hôtelier	Maximum 7.500 m <sup>2</sup> (maximum 160 chambres)
Casino	Minimum 10.000 m <sup>2</sup> – maximum 12.000 m <sup>2</sup>
Commerce (hors casino et hors établissement hôtelier)	Maximum 10.000 m <sup>2</sup>

Le logement est implanté face à la place de la Monnaie, à l'angle des rues des Fripiers et de l'Evêque, l'établissement hôtelier à l'angle de la rue de l'Evêque et du boulevard Anspach, le casino à l'angle du boulevard Anspach et de la rue Grétry. L'entrée principale du casino se fait sur le boulevard Anspach ; une entrée secondaire peut être située rue des Fripiers.

## ARTICLE 3.- ZONES DE CONSTRUCTIONS

---

### 3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sauf mention spécifique dans les prescriptions particulières (point 3.3.), 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. Toutefois, aux angles de l'îlot, les constructions peuvent être en saillie de maximum 0,90 m ou en retrait. Si la construction est en retrait par rapport à l'alignement au rez-de-chaussée, la différence fait l'objet d'une servitude de passage public sur sol privé. Des constructions en saillie aux étages sont autorisées, à condition d'être en accord avec les articles 3.2. et 3.3.

3.1.1.3. Loggias, bretèches et bow-windows peuvent être autorisés à condition que les saillies soient limitées à 0,90 m et que la surface totale des loggias et bow-windows ne dépasse pas 50 % de la façade principale. Dans le cas où la parcelle comporterait différentes catégories de façades, le pourcentage est appliqué dans les limites de chaque façade de catégorie différente.

3.1.1.4. Les auvents ne sont pas concernés par le point 3.1.1.2. Ils sont réalisés conformément à la réglementation et aux dispositions en vigueur lors de l'instruction de la demande.

### **3.1.2. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux**

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

3.1.2.2. Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou 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.

### **3.1.3. Gabarits sous toiture**

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

3.1.3.2. 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.

3.1.3.4. Les étages techniques éventuels sont compris dans les gabarits indiqués.

3.1.3.5. Les cours et jardins indiqués sur la situation existante de fait (feuille 3) doivent être maintenus.

### **3.1.4. Dispositions pour les rez-de-chaussée commerciaux**

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.

La partie de l'immeuble conçue pour une activité commerciale ne peut en aucun cas dissimuler, modifier ou changer 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...

L'entresol et/ou le premier étage sont inclus dans l'expression commerciale lorsqu'ils sont traités architecturalement dès l'origine comme partie intégrante de l'entité commerciale. Par contre, ils ne peuvent être visuellement intégrés au commerce et sont considérés comme un étage à part entière s'ils font partie architecturalement des étages.

La menuiserie des fenêtres, portes et vitrines des immeubles, est en harmonie avec celle des étages supérieurs.

Au rez-de-chaussée sont interdits :

- l'utilisation de matériaux (e.a. PVC) et couleurs n'étant pas en harmonie avec l'ensemble de la façade de l'immeuble ou les immeubles dans les environs immédiats faisant partie de la catégorie I ou II;
- des locaux de stockage, dépôts, réserves, archives, systèmes de conditionnement d'air, etc. dans les vitrines et les ouvertures de baies visibles à partir de la voie publique;
- la fermeture de baies des vitrines des rez-de-chaussée utilisées pour une autre fonction que commerciale à l'intérieur ou à l'extérieur;
- les vitrages opaques, réfléchissants, fumés et/ou foncés;
- les vitrines en recul, sauf si cette disposition donne la possibilité de créer une entrée séparée vers les étages.

Lors de transformations éventuelles, les rez-de-chaussée commerciaux doivent être traités dans un souci d'intégration répondant au rythme des étages supérieurs.

### **3.1.5. Toitures**

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

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 à l'arrière de l'immeuble vers l'intérieur de l'îlot, afin de créer une terrasse éventuellement accessible. L'aspect visuel des toitures plates des nouvelles constructions est soigné. La Ville peut exiger une plantation adaptée des toitures plates des nouvelles constructions.

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.

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. Ceux-ci doivent obligatoirement s'harmoniser aux types des toitures voisines.

Côté rue, les fenêtres de toit sont limitées à un niveau. La largeur maximale des ouvertures dans le toit côté rue est en harmonie avec les ouvertures de baies et le rythme des étages inférieurs. A l'arrière, deux rangées d'ouvertures de toit peuvent être acceptées.

De plus, les fenêtres de toit de type Velux côté rue sont soumises aux conditions suivantes:

- leur surface s'élève au maximum à 2 m<sup>2</sup>;
- elles s'inscrivent dans le plan de la toiture.

#### **3.1.5.1. Toitures à versants (T)**

La corniche peut se positionner à 1,00 m maximum au-dessus du dernier niveau autorisé de l'immeuble.

L'angle d'inclinaison du versant est de maximum 55° par rapport au plan horizontal.

Les versants se rejoignent pour former un faîte de toiture.

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

#### **3.1.5.2. Toitures mansardées (M)**

Le brisis ne peut 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°.

L'implantation des terrasses à hauteur du niveau mansardé peut être autorisée, à condition que le plan de la toiture ne soit pas reculé de plus de 1,00 m par rapport au plan de façade.

### **3.1.6. Revêtement de façade des bâtiments existants**

Le décapage de façades ou de parties de façade est interdit, à moins d'une étude détaillée qui l'argumente. Les façades conçues pour être enduites et qui sont décapées, doivent être réenduites. Les enduits existants doivent être conservés ou refaits, en ce compris les motifs décoratifs.

La pose de revêtement de type "briquettes" décoratives, bardages (bois, PVC, etc.) est interdite.

### 3.1.7. Enseignes

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).

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

### 3.2.1. Généralités

3.2.1.1. Sauf mention spécifique dans les prescriptions particulières (point 3.3.), les articles suivants sont toujours d'application.

3.2.1.2. Le bâti existant est divisé en trois catégories sur base de sa valeur culturelle, historique, esthétique et/ou documentaire ainsi que de ses qualités urbanistiques. Pour chaque catégorie, différentes prescriptions sont d'application.

- Catégorie I: Les constructions remarquables et/ou historiques
- Catégorie II: Les constructions à valeur d'accompagnement
- Catégorie III: Les constructions à ériger en style contemporain

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

### 3.2.2. Catégorie I : Constructions remarquables et/ou historiques

#### 3.2.2.1. Généralités

Toute demande de permis d'urbanisme, relative à la restauration, la rénovation ou la transformation de la totalité ou d'une partie de l'immeuble faisant partie de cette catégorie, doit obligatoirement être accompagnée d'une étude historique et/ou archéologique. Dans cette étude, une attention particulière est attirée sur les éléments constructifs, de composition et décoratifs des façades, tant d'origine que plus tardifs, ainsi que sur les volumes intérieurs, les toitures, les cours, etc. 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 aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation.

#### 3.2.2.2. Prescriptions esthétiques

Les formes et matériaux d'origine doivent être conservés et restaurés dans l'esprit de l'immeuble. Les formes et matériaux utilisés lors de la restauration et/ou nouvelle construction de la toiture, des balcons, des bow-windows, des bretèches, des corniches, de tout élément d'ornementation distinct, des menuiseries des fenêtres etc. doivent être soit identiques soit équivalents aux formes et matériaux d'origine. Une attention particulière peut être exigée concernant l'exactitude historique des restaurations à propos des formes (profils), des matériaux ainsi que des couleurs.

Les modifications ci-dessous ne sont jamais autorisées :

- a) Les matériaux marquant une trop grande différence avec la typologie d'origine, sont interdits comme partie composante de la façade.
- b) Sont également interdits :
  - les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et des peintures;
  - les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toitures à versants;
  - les menuiseries (des fenêtres, portes, corniches ...) et descentes d'eau pluviale en PVC;
- c) le recouvrement de la corniche (quel que soit le matériau).

#### 3.2.2.4. Occupation des combles

Les combles peuvent être occupés 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 et qu'elles suivent les prescriptions de l'article 3.1.5.(toitures).

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

#### 3.2.3.1. Généralités

Cet article concerne les immeubles dont uniquement la façade subsiste mais plus les volumes intérieurs d'origine.

Toute demande de permis d'urbanisme, relative à la restauration, la rénovation ou la transformation de la totalité ou d'une partie de la façade faisant partie de cette catégorie, doit obligatoirement être accompagnée d'une étude historique et/ou archéologique. Dans cette étude, une attention particulière est attirée sur les éléments constructifs, de composition et décoratifs des façades, tant d'origine que plus tardifs, ainsi que sur les toitures. La Ville peut à tout moment exiger des recherches historiques complémentaires.

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

#### 3.2.3.2. Prescriptions esthétiques

Les formes et matériaux d'origine doivent être conservés et restaurés dans l'esprit de l'immeuble. Les formes et matériaux utilisés lors de la restauration et/ou nouvelle construction de la toiture, des balcons, des bow-windows, des bretèches, de tout élément d'ornementation distinct, des menuiseries des fenêtres etc. doivent être soit identiques soit équivalents aux formes et matériaux d'origine. Une attention particulière peut être demandée concernant l'exactitude historique des restaurations à propos des formes (profils), des matériaux ainsi que des couleurs.

Les modifications ci-dessous ne sont jamais autorisées :

- a) Les matériaux marquant une trop grande différence avec la typologie d'origine, sont interdits comme partie composante de la façade.
- b) Sont également interdits :
  - les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et des peintures;
  - les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toitures à versants;
  - les menuiseries (des fenêtres, portes, corniches ...) et descentes d'eau pluviale en PVC;
- c) le recouvrement de la corniche (quel que soit le matériau).

#### 3.2.3.4. Occupation des combles

Les combles peuvent être occupés 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 et qu'elles suivent les prescriptions de l'article 3.1.5 (toitures).

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

#### 3.2.4.1. Généralités

Les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence. Aucune façade aveugle n'est admise. Toutes les nouvelles constructions sont pourvues de locaux de service et d'emplacements pour deux-roues, à usage commun des occupants.

#### 3.2.4.2. Prescriptions esthétiques

Les nouveaux gabarits et formes architecturales s'harmonisent parfaitement au bâti historique faisant partie de la catégorie I ou II. La nouvelle conception s'inspire dans ses rapports de vides et de pleins, ses hauteurs et ses volumes, des éléments de composition des immeubles remarquables et/ou historiques tout en affirmant les caractéristiques de l'architecture contemporaine.

Toutes les installations techniques sont comprises dans la toiture (cabanon d'ascenseur, installations de conditionnement d'air,...).

Sont interdits :

- les revêtements synthétiques à l'exception des enduits et peintures;
- les matériaux synthétiques déroulés comme revêtement de toiture à versants;
- 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. ZONE A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Un permis d'urbanisme portant sur l'ensemble de la zone à prescriptions particulières est soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation.

Toutes les prescriptions relatives aux zones de constructions (point 3.1.) ainsi qu'aux constructions remarquables et/ou historiques, avec valeur d'accompagnement ou à ériger dans un style contemporain (points 3.2.1. à 3.2.4.) sont d'application à l'exception des dispositions contraires reprises ci-dessous.

Dans le cas des immeubles dont les façades sont à maintenir, les nouveaux planchers doivent être aménagés de telle manière qu'ils correspondent aux niveaux délimités par les baies des façades existantes. Dans le cas des immeubles à ériger en style contemporain, la hauteur libre minimale est de 2,60 m.

Le sous-sol est normalement limité à un seul niveau. Cependant, un deuxième niveau peut être aménagé localement si les contraintes techniques l'exigent et à condition que toutes les mesures soient prises pour la protection de la nappe phréatique.

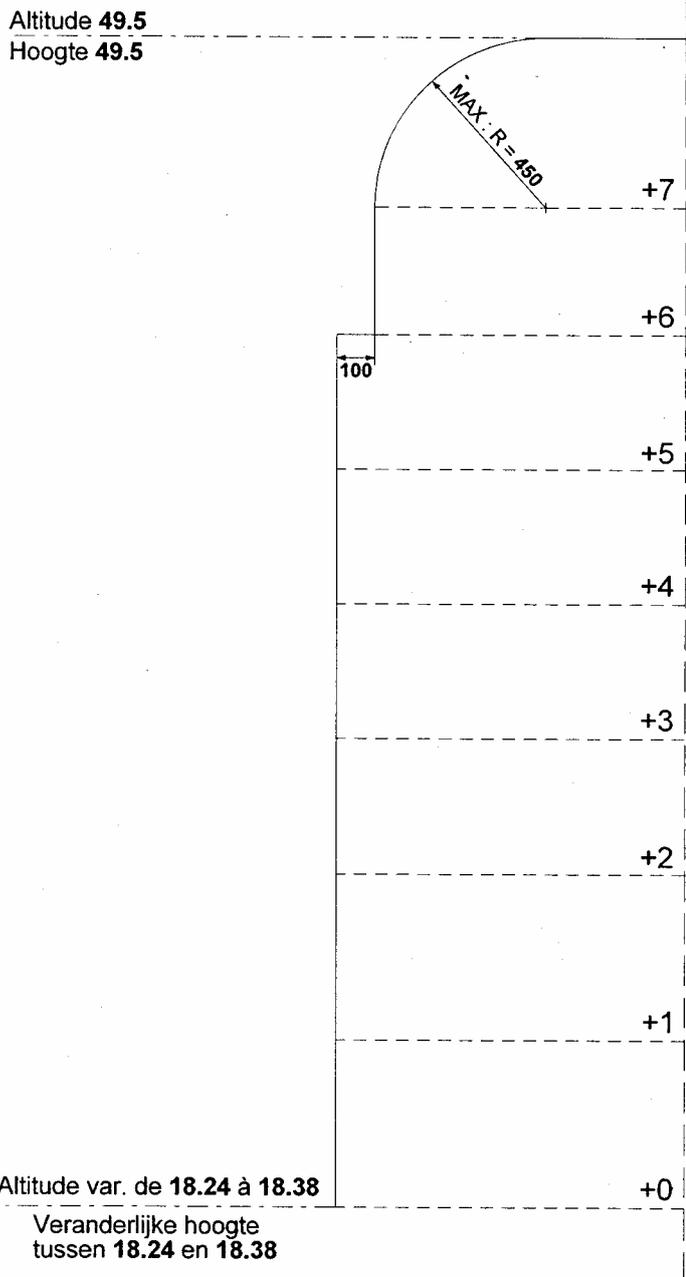
Les façades des constructions des catégories I et II (voir feuille 4b), en ce compris les lucarnes passantes, doivent être intégralement maintenues.

Le volume et l'esthétique des constructions nouvelles s'intègrent au bâti existant. L'angle du boulevard Anspach et de la rue de l'Evêque doit présenter un gabarit correspondant à celui du boulevard.

Pour les immeubles des catégories I et II, la forme des toitures s'inspire de la typologie des toitures existantes. La Ville se réserve le droit d'imposer des conditions supplémentaires d'ordre esthétique.

Les constructions sur l'ensemble de la zone à prescriptions particulières doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit défini au schéma ci-après. Le profil défini vaut également pour les constructions en intérieur d'îlot, le long des murs mitoyens. L'altitude du sommet de la toiture indiquée sur le schéma est un maximum à ne pas dépasser.

Le nombre d'étages dessinés sur le schéma est donné à titre purement indicatif.



Voir également le détail du profil reporté sur les coupes du bâti existant en annexe.

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.

La passerelle existante peut être supprimée à condition que toutes les questions techniques soient prises en charge et que les deux façades soient recomposées d'une manière soignée.

Un accès permanent à la station de Métro « De Brouckère » doit être intégré à la reconstruction de l'angle Evêque-Anspach. Il doit permettre un accès aisé et confortable tenant compte au minimum du nombre de passages par cette entrée avant le début des travaux ainsi que du déplacement des personnes à mobilité réduite et des cyclistes. D'autres accès au Métro peuvent être réalisés à partir du sous-sol et du rez-de-chaussée.

La localisation, l'agencement et les techniques utilisées pour l'aménagement de la salle polyvalente dépendant du casino doivent être étudiés de manière à garantir une isolation acoustique optimale.

Un accès aux étages des immeubles sis rue des Fripiers 42 et 44 doit être envisagé via l'entrée des nouveaux logements à créer si celle-ci est directement contiguë à ces immeubles.

#### **ARTICLE 4.- ZONES DE VOIES PUBLIQUES**

---

- 4.1.1. Sont compris dans la zone les trottoirs, les zones de parcage 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.
- 4.1.2. Les réaménagements de voiries doivent assurer de bonnes circulations piétonnes et cyclistes, en créant des emplacements de parcage pour deux-roues et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager.
- 4.1.3. Les revêtements de sol, les plantations et le mobilier sont en harmonie avec le site. Les revêtements de sol sont de préférence réalisés en matériaux naturels.
- 4.1.4. A la gestion du trafic et du stationnement, s'ajoute une série d'actions de type qualitatif qui concernent, entre autres, le mobilier urbain et la signalisation, les systèmes de plantation, l'éclairage et les revêtements de sol. Ces actions sont conformes aux recommandations du "Manuel des espaces publics" éditions Iris, 1995. Une attention particulière est portée à l'éclairage de l'espace public.
- 4.1.5. En ce qui concerne la zone à prescriptions particulières, les livraisons se réalisent principalement par la rue Grétry. Une zone de dépose-minute peut être prévue devant les entrées du casino et de l'hôtel, boulevard Anspach, à condition de ne pas gêner la circulation piétonne.
- 4.1.6. L'aménagement du tronçon du boulevard Anspach compris dans le présent plan particulier d'affectation du sol tient compte de l'aménagement global des boulevards centraux.

#### **ARTICLE 5.- PIGNONS LATÉRAUX ET MURS MITOYENS**

---

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

#### **ARTICLE 6.- CHARGES D'URBANISME**

---

La Ville peut subordonner la réalisation des permis d'urbanisme à des charges d'urbanisme portant sur la construction de logements et la rénovation de voiries 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 en vigueur est d'application pour les termes qui ne sont pas définis ci-après.

### **Casino**

Etablissement de jeux de hasard de classe 1 tel que défini par la loi du 7 mai 1999 (Loi sur les jeux de hasard, les établissements de jeux de hasard et la protection des joueurs), articles 2 et 28.

### **Construction**

Tout ouvrage réalisé sur ou sous le sol.

### **Entresol**

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

### **Étude historique et/ou archéologique**

Les actes et travaux compris aux prescriptions des art. 3.1.6. et 3.2.2.1. 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. 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 plans 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 des parties intérieures de l'ensemble des bâtiments dont :
  - Toitures et charpentes
  - Vue de chaque niveau, avec des détails des éléments décoratifs éventuels
  - Caves
  - Annexes
7. un inventaire photographique des parties extérieures de l'ensemble des bâtiments dont :
  - Toitures
  - Façades avant et arrière, avec des détails des éléments décoratifs éventuels
  - Cours, jardins et impasses
  - Annexes
8. les conclusions des recherches accompagnées des plans, de la description et de la justification des interventions projetées
9. 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'applique 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.

Bruxelles, le

L'auteur de projet, J. BREDART, Ingénieur-Directeur Général du DEPARTEMENT  
URBANISME, agréé par Arrêté Ministériel du 22/11/1993, renouvelé par Arrêtés  
Ministériels du 21/10/1998 et du 22/10/2003,

J. BREDART