PPAS n° 35-11 Banque de Bruxelles

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Article 1.- Généralités.

1.1. 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. A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, le règlement communal sur les bâtisses est d'application. Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf dispositions contraires formulées ci-après.

1.2. Repérage : le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles existantes à la date d'entrée en vigueur du plan.
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.

Article 2.- L'affectation des zones de constructions.

2.1. Toutes installations ou activités sont interdites qui :
a) sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité et la salubrité de la zone de commerce, de bureaux et d'habitations ;
b) provoquent l'émanation de gaz polluants, de vapeurs, de suies ou de poussières ;
c) provoquent du bruit ;
d) d'une ou autre façon sont de nature à altérer la structure et l'aspect esthétique du quartier.

2.2. Les blocs A-B-C sont affectés aux bureaux avec leurs équipements publics ou privés. Le rez-de-chaussée de ces blocs peut également être affecté aux commerces.

2.3. Le bloc D et le bloc de transition entre le bloc D et la zone préservée, sont affectés aux commerces au rez-de-chaussée et soit aux bureaux, soit à l'habitation à l'étage, avec leurs équipements publics ou privés.

2.4. Le bloc E et le bloc de transition entre le bloc B et celui-ci sont affectés aux commerces et à l'habitation avec leurs équipements publics ou privés. Les bureaux existants dans le bloc E peuvent y être maintenus.

2.5. Le bloc F et le bloc de transition entre les blocs A et celui-ci sont affectés aux commerces et à l'habitation avec leurs équipements publics ou privés. Les bureaux existants dans le bloc F peuvent y être maintenus.

2.6. La zone préservée est affectée aux bureaux avec leurs équipements publics ou privés. Le rez-de-chaussée de cette zone peut être affecté aux commerces.

Article 3.- Gabarit, implantation, matériaux de parement et toitures des bâtiments des zones de constructions.

3.1. Généralités :

3.1.1. Pour les zones A et B, le plan indique les altitudes maximales des constructions par rapport au niveau de la mer, de même que le nombre de niveaux par rapport au niveau du trottoir ou au niveau des passages publics.
Pour les zones D, E, F et les trois zones de transition, le plan renseigne le nombre de niveaux des nouveaux immeubles par rapport au niveau du trottoir.
Pour les bâtiments à 3 niveaux, la hauteur maximale sous corniche est de 12 m et pour les bâtiments à 4 niveaux, cette hauteur est de 15 m maximum.
Les hauteurs indiquées pour les blocs A et B sont des hauteurs maximales qui doivent être conformes aux servitudes de vues depuis le Grand Sablon et la rue Royale.

3.1.2. Les constructions suivent les alignements indiqués sur le plan. Les distances aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. 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, au traitement des toitures et des étages techniques ainsi qu'au choix des matériaux ;

d'autre part :

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

3.1.4. En réalisant le complexe, un nombre de trottoirs couverts et de passages publics est construit entre et sous les blocs A-B-C-D et les zones de transition. Les largeurs et les niveaux de ces trottoirs et de ces passages sont indiqués au plan. La hauteur libre minimale des trottoirs et passages couverts s'élève à 3.50 m.

3.2. Zone préservée et de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer :

3.2.1. Généralités :

Pour les bâtiments qui font l'objet d'une restauration, les prescriptions suivantes sont valables.

1) Les façades et toitures des immeubles cités ci-dessous doivent être conservées telles quelles ou être restaurées en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site. Aucune autre modification ni altération ne peuvent être entreprises.
2) Les travaux confortatifs ou de transformations intérieures se font dans le respect du volume historique. A l'occasion de ces travaux, on est tenu d'indiquer les éléments architecturaux datant de la même époque que celle de la construction de l'immeuble, de même que tout élément décoratif, tel que plafonds, lambris et revêtements, cheminées, escaliers qui peuvent être considérés comme ayant un intérêt esthétique, architectural, historique ou artistique. Ces éléments sont à conserver ou à restaurer.
3) Il en est de même pour les façades postérieures des biens cités ci-dessous et pour les constructions annexes situées en arrière du volume principal.
4) Les constructions annexes, situées en arrière du bâtiment principal et dont aucun élément ne présente une valeur esthétique, architecturale, historique ou artistique ne reçoivent pas de travaux confortatifs et sont à démolir en cas de restauration des autres éléments du bien.

3.2.2. La zone préservée et le bloc C :

1) Le Palais du Comte de Flandres est préservé. Les façades arrières et latérales sont recomposées dans la même architecture des façades existantes à la rue. Tous les éléments gênants sur la toiture du palais doivent être écartés.
2) Une partie de la façade de l'aile Régence dans la rue de la Régence est préservée, comme l'indique le plan. Une partie nouvelle y est ajoutée, tandis que la profondeur est remise à 20.50 m maximum sur toute la longueur.
   Ces nouvelles façades sont de la même architecture en harmonie avec l'architecture du complexe.

3.2.3. Le bloc E :

1) Les bâtiments principaux du n° 51 de la rue des Petits Carmes et les n°s 4 et 5, place du Petit Sablon de même que la maison n° 14 de la rue des Six Jeunes Hommes sont à maintenir ou à restaurer.
   Les constructions annexes et dont aucun élément ne présente une valeur esthétique, architecturale, historique ou artistique ne reçoivent pas de travaux confortatifs et sont à démolir dans un but d'assainissement des cours intérieures.
2) Les maisons n° 22, 24 et 26 de la rue des Quatre Fils Aymon et n° 43 et 45, rue des Petits Carmes font l'objet d'une restauration.

3.2.4. Le bloc F :

1) Les maisons n° 2 et 3, place du Petit Sablon sont à conserver ou à restaurer.
2) Les façades des autres maisons à préserver (entre le n° 3, rue des Six Jeunes Hommes, à front de la rue de la Régence et jusqu'au mitoyen du n° 2, place du Petit Sablon), sont à restaurer.

3.3. Zones de transition :

3.3.1. La zone de transition entre le bloc D et la zone préservée :

Outre l'application des dispositions du paragraphe 3.1.3. et tenant compte des indications au plan, un passage public, construit au rez-de-chaussée d'une largeur minimale de 4.00 m, relie la rue de Namur à l'esplanade au niveau 64.70. Le trottoir couvert de la rue de Namur est prolongé sur une largeur de 4.00 m et relié au Palais du Comte de Flandres par une solution architecturale de raccord, tout en conservant un trottoir continu.
L'architecture de la zone de transition relie le Palais du Comte de Flandres existant aux nouvelles constructions du bloc D, tout en tenant compte du caractère de la rue de Namur. Les matériaux employés sont les mêmes des blocs A et B.

3.3.2. La zone de transition entre les blocs B et E :

a) La façade de l'immeuble n° 41, rue des Petits Carmes est à maintenir ou à restaurer ; les dispositions du paragraphe 3.2.1. s'y appliquent.

b) Outre l'application des dispositions du paragraphe 3.1.3. et tenant compte des indications au plan, l'architecture de la partie reconstruite doit former l'achèvement du bloc E vers l'esplanade.
Les matériaux des constructions nouvelles sont les mêmes que ceux des bâtiments maintenus et doivent former une architecture de transition avec le complexe de bureaux. Les cours et jardins qui résultent du curetage atteignent au minimum 1/5 de la surface totale de cette zone.

3.3.3. La zone de transition entre les blocs A et F :

a) Les maisons n° 15 à 19, rue des Quatre Fils Aymon sont à maintenir ou à restaurer ; les maisons n° 4 à 12, rue des Six Jeunes Hommes sont à maintenir ou à restaurer.
Les dispositions du paragraphe 3.2.1. s'y appliquent

b) . Outre l'application des dispositions du paragraphe 3.1.3. et tenant compte des indications au plan, l'architecture de la partie reconstruite doit former l'achèvement de la zone vers l'esplanade, tout en préservant le plus possible l'arrière des bâtiments des rues des Six Jeunes Hommes et des Quatre Fils Aymon. Les matériaux employés des constructions nouvelles sont en harmonie avec ceux des bâtiments maintenus et elles doivent former une architecture de transition avec le complexe de bureaux. Une zone de jardins privés est prévue entre les façades postérieures.
Cette zone verte doit avoir une surface minimale de 1/5e de la surface totale de cet îlot.

3.3.4. Les toitures des constructions nouvelles qui forment l'architecture de transition entre les constructions existantes et le complexe de bureaux doivent avoir environ la même pente que celles des constructions existantes ; dans tous les cas la pente est de 35° minimum.

3.4. Zones de constructions nouvelles :

3.4.1. Généralités pour les blocs A, B et D :

1) L'implantation des blocs ainsi que celle de leurs étages techniques (uniquement autorisés pour les blocs A et B), sont indiquées au plan.
Les rez-de-chaussée bâtis en recul sont indiqués au plan.
Leurs profondeurs sont indiquées par rapport aux fronts de bâtisse, valable pour les étages.

2) Les matériaux des façades des étages techniques sont en tous les cas en harmonie avec les matériaux des façades principales. La modulation des étages techniques s'intègre à la modulation des bâtiments.

3.4.2. Le bloc A :

Les matériaux sont de teinte claire et de type lourd, par exemple en pierre naturelle ou artificielle. L'architecture du bloc A est en harmonie avec l'architecture de l'aile Régence.

3.4.3. Le bloc B :

Les matériaux sont les mêmes du bloc A. L'architecture peut être de conception plus légère.

3.4.4. Le bloc D :

Les matériaux sont les mêmes des blocs A et B. L'architecture des façades est en harmonie avec le caractère de la rue de Namur et de la rue des Petits Carmes. Les étages suivent l'alignement existant.

3.4.5. Les constructions nouvelles du bloc E (n° 49, rue des Petits Carmes) et de la zone de transition entre les blocs B et E :

L'architecture de ces constructions réalise une bonne transition entre le bloc B et les immeubles préservés du bloc E dans l rue des Petits Carmes. Les mêmes matériaux des blocs A, B et D sont employés.

3.4.6. Les constructions nouvelles du bloc F (n° 5, rue des Six Jeunes Hommes et partie arrière de la parcelle située à l'angle de la place du Petit Sablon et cette rue) et de la zone de transition entre les blocs A et F :

L'architecture de ces constructions doit s'intégrer à l'architecture existante le long de la rue des Six Jeunes Hommes et de la rue des Quatre Fils Aymon et à celle du bloc F, tandis qu'elle forme la transition harmonieuse avec l'architecture du bloc A.
Les mêmes matériaux des blocs A, B et D sont employés.

Article 4.- Antennes radio et T.V.

Aucune antenne radio ou T.V. accrochée aux façades ou à la toiture et visible de la voie publique ou de la zone de passage public n'est autorisée.

Article 5.- Publicité - Eclairage.

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce et de bureaux, il est expressément défendu de faire figurer des affiches, des annonces, des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière sur les passages publics, dans les zones de cours et jardins ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique ou de la zone de passage public ou serait nuisible au caractère résidentiel du quartier, à l'exclusion de l'affichage public.
Les enseignes et procédés de publicité pour les maisons de commerce et de bureaux ainsi que l'éclairage des zones de passages publics doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et de celui des façades voisines. La Ville se réserve le droit d'imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect dans des endroits où l'environnement l'exige.

Article 6.- Zone destinée à l'établissement de passages publics.

Le plan indique les différents niveaux (tolérance 30 cm) des rues et plateaux réservés au passage du public. Le sous-sol de ces passages peut être construit et affecté à des usages de parking, bureaux, commerces et équipements des complexes.
Les passages affectés au public constituent des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16 – 24 août 1790.
La Ville y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publique.
Tous les services publics ont librement accès à ces passages. Les pentes nécessaires sont prévues pour que les handicapés puissent circuler facilement sur les plateaux et dans les bâtiments de la zone.
Les zones dans lesquelles les transitions d'un niveau à un autre sont aménagées de même que la zone réservée à l'établissement d'un passage pour piétons sous la rue de la Régence, sont indiquées au plan à titre d'indication. La surface réservée pour ces aménagements doit être suffisante pour permettre l'installation de passages largement conçus.

Article 7.- Zone de jardinets privatifs.

La zone indiquée au plan est obligatoirement aménagée en jardins. Les plantations couvrent au moins la moitié de la surface de la zone. Le niveau de cette zone se situe au maximum 2 étages en-dessous du plateau 64.70 m.

Article 8.- Garages et parkings.

Suivant la destination, leur nombre est déterminé d'après les lois et les règlements en vigueur et en particulier d'après les dispositions de la circulaire du Ministère des Travaux Publics du 17 juin 1970. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux blocs E, F à la zone préservée et à la zone de transition entre les blocs A et F. Les accès aux parkings souterrains des blocs A, B, C, D et des zones de transitions sont localisés entre le bloc A et l zone de transition entre celui-ci et le bloc F d'une part, et d'autre part, dans la partie désaffectée de la rue des Petits Carmes. Un accès supplémentaire peut être autorisé dans la zone de transition à front de la rue de Namur.

Article 9.- Travaux confortatifs.

a) Pour les bâtiments principaux, dont la profondeur actuelle dépasse la profondeur future admise, il peut être permis d'effectuer des travaux confortatifs pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et qu'il ne compromette pas le bon aménagement des lieux.
b) Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'annexes qui dépasseraient 3.50 m de haut.

Article 10.- Clôtures.

Les clôtures autour de la zone de jardinets privatifs et entre les plateaux à niveaux différents doivent être en harmonie avec l'architecture du complexe de bureaux et être composées de matériaux lourds.