



**Règlement Communal  
d'Urbanisme zoné**

Place Communale

# TABLE DES MATIÈRES

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE 0. GÉNÉRALITÉS</b> .....  | <b>7</b>  |
| Article 1. Objectifs du règlement .....  | 7         |
| Article 2. Caractéristiques du périmètre .....                                   | 7         |
| Article 3. Champ d'application et principes d'intervention.....                  | 7         |
| Article 4. Définitions .....   | 8         |
| <br>   |           |
| <b>TITRE 1. CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS</b> .....               | <b>12</b> |
| <b>Chapitre I. Respect de la cohérence, conservation et entretien</b> .....      | <b>12</b> |
| Article 5. Cohérence des ensembles urbains .....                                 | 12        |
| Article 6. Conservation entretien et réparation .....                            | 13        |
| Article 7. Eléments stylistiques et de petit patrimoine .....                    | 13        |
| Article 8. Immeubles remarquables .....  | 13        |
| Article 9. Façades hors contexte .....   | 13        |
| Article 10. Homogénéité, alignement et gabarit des constructions neuves .....    | 13        |
| <b>Chapitre II. Composition et traitement des façades</b> .....                  | <b>14</b> |
| Article 11. Composition des façades .....  | 14        |
| Article 12. Parement, matériaux et reliefs des façades .....                     | 15        |
| Article 13. Couleurs des façades .....   | 15        |
| Article 14. Menuiseries extérieures (formes, matériaux et couleurs).....         | 16        |
| Article 15. Corniches (formes, matériaux et couleurs).....                       | 17        |
| Article 16. Ferronneries (formes, matériaux et couleurs).....                    | 18        |
| Article 17. Dispositifs techniques et éclairages.....                            | 18        |
| <b>Chapitre III. Composition et traitement des devantures commerciales</b> ..... | <b>19</b> |
| Article 18. Généralités .....  | 19        |
| Article 19. Composition des devantures commerciales .....                        | 19        |
| Article 20. Parements, matériaux et transparence .....                           | 22        |
| Article 21. Couleurs des devantures commerciales .....                           | 22        |
| Article 22. Menuiseries extérieures .....  | 23        |
| Article 23. Transformation de commerces en logements.....                        | 23        |
| <b>Chapitre IV. Gabarits et toitures</b> .....                                   | <b>23</b> |
| Article 24. Surélévations, lucarnes et fenêtres de toit.....                     | 23        |
| Article 25. Forme de toiture .....   | 25        |
| Article 26. Matériaux, tonalité, dispositifs annexes .....                       | 25        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE 2. ENSEIGNES, PUBLICITÉ, DISPOSITIFS COMMERCIAUX .....</b>                  | <b>26</b> |
| <b>Chapitre 1. Intégration et respect du paysage urbain .....</b>                    | <b>26</b> |
| Article 27. Généralités .....  | 26        |
| Article 28. Interdiction de la publicité.....  | 26        |
| <b>Chapitre 2. Enseignes .....</b>   | <b>26</b> |
| Article 29. Emplacement des enseignes .....  | 26        |
| Article 30. Nombre d’enseignes parallèles et perpendiculaires.....                   | 26        |
| Article 31. Modèles et dimensions des enseignes parallèles .....                     | 27        |
| Article 32. Modèles et dimensions des enseignes perpendiculaires.....                | 28        |
| Article 33. Enseigne sur vitrage ou derrière le vitrage .....                        | 28        |
| Article 34. Matériaux et couleurs des enseignes parallèles et perpendiculaires ..... | 30        |
| Article 35. Eclairage des enseignes parallèles et perpendiculaires .....             | 30        |
| <b>Chapitre 3. Autres dispositifs commerciaux.....</b>                               | <b>31</b> |
| Article 36. Volets.....  | 31        |
| Article 37. Tentes solaires.....   | 31        |
| Article 38. Présentoirs.....   | 31        |
| <br>   |           |
| <b>TITRE 3. OCCUPATION DE L'ESPACE PUBLIC .....</b>                                  | <b>32</b> |
| Article 39. Terrasses et mobiliers placés sur l’espace public .....                  | 32        |
| Article 40. Etalages et dispositifs mobiliers placés sur l’espace public .....       | 32        |

## TABLE DES ANNEXES

---

|            |       |                                    |
|------------|-------|------------------------------------|
| Annexe 1.  | Carte | Périmètre et ensembles urbains     |
| Annexe 2.  | Fiche | Vue comparée des ensembles urbains |
| Annexe 3.  | Carte | Styles architecturaux et ensembles |
| Annexe 4.  | Liste | Immeubles remarquables             |
| Annexe 5.  | Liste | Façades hors contexte              |
| Annexe 6.  | Carte | Références de plans d'archives     |
| Annexe 7.  | Fiche | Nuancier de couleurs               |
| Annexe 8.  | Fiche | Modèle de châssis                  |
| Annexe 9.  | Fiche | Modèles de portes                  |
| Annexe 10. | Fiche | Modèles de corniches néoclassiques |
| Annexe 11. | Fiche | Schéma de lignes de corniches      |

| Le règlement comprend des prescriptions <b>générales</b> , applicables à l'ensemble du périmètre, et des prescriptions <b>spécifiques</b> , qui complètent et précisent les prescriptions générales.<br>Les prescriptions spécifiques trouvent à s'appliquer :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>suivant la <b>situation</b> de l'immeuble dans un (sous-)périmètre</li> <li>suivant l'<b>époque</b> de construction et le <b>style</b> architectural</li> </ul><br>Les prescriptions sont, le cas échéant, complétées par une <b>annexe</b> . |  | SITUATION - PERIMETRE |                        |                            |                     |                         | EPOQUE-STYLE            |                       | ANNEXE                  |                      |
|--|--|-----------------------|------------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
|  |  | Ensemble du périmètre | E.U. 'Place Communale' | E.U. 'Saint-Jean-Baptiste' | E.U. 'Vandermaelen' | E.U. 'Bonnevie-Facteur' | E.U. 'Comte de Flandre' | Art déco / Moderniste | Néoclassique/éclectique | Constructions neuves |
| <b>TITRE 0. GENERALITES</b>  |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 1  | Objectif du règlement  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 2  | Caractéristiques du périmètre                                |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 3  | Champ d'application et principes d'intervention              |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         | 1                    |
| Article 40   | Définitions  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| <b>TITRE 1. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS</b>   |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| <b>Chapitre 1. Respect de la cohérence, conservation et entretien</b>  |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 5  | Cohérence des ensembles urbains                              | x                     | x                      | x                          | x                   | x                       |                         |                       |                         | 2, 3                 |
| Article 6  | Conservation, entretien et réparation                        | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 7  | Eléments stylistiques et de petit patrimoine                 | x                     | x                      | x                          | x                   | x                       |                         |                       |                         |                      |
| Article 8  | Immeubles remarquables                                       | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         | 4                    |
| Article 9  | Façades hors contexte  | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       | x                       | 5                    |
| Article 10   | Homogénéité, alignement et gabarit des constructions neuves  | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       | x                       |                      |
| <b>Chapitre 2. Composition et traitement des façades</b>   |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 11   | Composition des façades                                      | x                     |                        | x                          |                     |                         |                         | x                     | x                       | 6                    |
| Article 12   | Parement, matériaux et reliefs des façades                   | x                     | x                      |                            | x                   |                         | x                       | x                     |                         | 6                    |
| Article 13   | Couleurs des façades   | x                     | x                      |                            |                     | x                       |                         | x                     |                         | 7                    |
| Article 14   | Menuiseries extérieures (formes, matériaux et couleurs)      | x                     |                        |                            |                     |                         | x                       | x                     |                         | 8                    |
| Article 15   | Corniches (formes, matériaux et couleurs)                    | x                     |                        |                            |                     |                         | x                       | x                     |                         | 9, 10                |
| Article 16   | Ferronneries (formes, matériaux et couleurs)                 | x                     |                        |                            |                     |                         | x                       | x                     |                         |                      |
| Article 17   | Dispositifs techniques et éclairages                         | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| <b>Chapitre 3. Composition et traitement des devantures commerciales</b>   |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 18   | Généralités  | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 19   | Composition des devantures commerciales                      | x                     | x                      |                            |                     | x                       |                         |                       |                         |                      |
| Article 20   | Parements, matériaux et transparence                         | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 21   | Couleurs de devantures commerciales                          | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         | 7                    |
| Article 22   | Menuiseries extérieures                                      | x                     | x                      |                            |                     |                         |                         |                       |                         | 7                    |
| Article 23   | Transformation de commerces en logements                     | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| <b>Chapitre 4. Gabarits et toitures</b>  |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 24   | Surélévations, lucarnes et fenêtres de toit                  |                       | x                      | x                          | x                   | x                       | x                       |                       |                         | 11                   |
| Article 25   | Formes de toiture  | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 26   | Matériaux, tonalités, dispositifs annexes                    | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| <b>TITRE 2. ENSEIGNES, PUBLICITES, DISPOSITIFS COMMERCIAUX</b>   |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| <b>Chapitre 1. Intégration et respect du paysage urbain</b>  |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 27   | Généralités  | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       | x                       |                      |
| Article 28   | Interdiction de la publicité                                 | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| <b>Chapitre 2. Enseignes</b>   |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 29   | Emplacement des enseignes                                    | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 30   | Nombre d'enseignes parallèles et perpendiculaires            | x                     | x                      |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 31   | Modèles et dimensions des enseignes parallèles               | x                     | x                      |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 32   | Modèles et dimensions des enseignes perpendiculaires         | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 33   | Enseignes sur vitrage ou derrière le vitrage                 | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 34   | Matériaux et couleurs des enseignes                          | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 35   | Eclairage des enseignes                                      | x                     | x                      |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| <b>Chapitre 3. Autres dispositifs commerciaux</b>  |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 36   | Volets   | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 37   | Tentes solaires  | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 38   | Présentoirs  | x                     |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| <b>TITRE 3. OCCUPATION DE L'ESPACE PUBLIC</b>  |  |                       |                        |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 39   | Terrasses et mobiliers placés sur l'espace public            | x                     | x                      |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |
| Article 40   | Etalages et dispositifs mobiliers placés sur l'espace public | x                     | x                      |                            |                     |                         |                         |                       |                         |                      |



# TITRE 0. GÉNÉRALITÉS

---

## **Article 1. Objectifs du règlement**

Le règlement vise la préservation et la mise en valeur du quartier 'Molenbeek historique', appelé aussi 'hypercentre'. Sont visés en particulier, la qualité et la remarquable cohérence patrimoniale, urbanistique et paysagère constituée par des enfilades d'immeubles de même style.

Afin de contribuer à la valorisation du patrimoine dans ce quartier tant résidentiel que commerçant, le règlement vise par ailleurs à encadrer l'expression commerciale, qui participe directement à la qualité du paysage urbain.

## **Article 2. Caractéristiques du périmètre**

Le périmètre du présent règlement s'articule autour de deux monuments et témoins majeurs, la Maison communale et l'église Saint-Jean-Baptiste, ainsi que de trois espaces publics centraux : la Place Communale, le parvis Saint-Jean-Baptiste et le parc Bonnevie.

En outre, il se fonde sur l'homogénéité des styles architecturaux et la régularité des gabarits, notamment représentés par des ensembles urbains et architecturaux. Le néoclassicisme est le style prépondérant ; le quartier comprend également des immeubles éclectiques et Art déco - Moderniste, en particulier l'ensemble aux alentours de l'église Saint-Jean-Baptiste et contemporain de l'édification de ce monument classé. De nombreuses perspectives urbaines contribuent à une grande visibilité de ces ensembles.

## **Article 3. Champ d'application et principes d'intervention**

§ 1. Les prescriptions du règlement s'appliquent aux façades à rue, aux toitures visibles depuis l'espace public et aux abords de la totalité des parcelles situées dans le périmètre comprenant les voiries suivantes : Place Communale, rue du Comte de Flandre, rue du Prado, rue Vandermaelen, rue du Facteur, rue Bonnevie, rue Ribaucourt (partiellement), parvis Saint-Jean-Baptiste, rue Doyen Adriaens, rue Hélène Ryckmans et rue Doyen Fierens (partiellement).

§ 2. Des prescriptions particulières s'appliquent respectivement aux ensembles urbains reconnus pour leur valeur d'ensemble patrimoniale, urbanistique et paysagère. Ces ensembles urbains sont chacun représentatifs d'un style architectural. Ils sont dénommés comme suit : 'Place Communale' (EU 1), 'Saint-Jean-Baptiste' (EU 2), 'Vandermaelen' (EU 3), 'Bonnevie / Facteur' (EU 4), 'Comte de Flandre' (EU 5).

Périmètre et ensembles urbains : carte annexe 1

§ 3. Le présent règlement zoné s'applique sans préjudice de l'application des autres plans et règlements en vigueur pour ce territoire.

§ 4. Le présent règlement zoné s'applique

- 1°. Aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, visés à l'article 98 §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

2°. Aux actes et travaux qui, en raison de leur minime importance, sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, visés à l'article 98 §2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

3°. Aux actes et travaux visés à l'article 98 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis.

#### **Article 4. Définitions**

- **Alignement** : limite entre la voie publique et les propriétés riveraines ;
- **Allège** : élément mural situé entre le niveau du sol ou d'un plancher et l'appui d'une baie ;
- **Baie** : fenêtre, ouverture vitrée d'une construction ;
- **Bossage** : saillie à la surface d'une façade en pierre qui donne un jeu d'ombre et de lumière réalisée dans un but d'ornementation ;
- **Bandeau ou cordon** : élément continu horizontal, de petite section et en saillie, en pierre bleue ou pierre reconstituée apparente ou enduite, caractéristique de l'architecture néoclassique ;
- **Balcon** : étroite plateforme à garde-corps devant une ou plusieurs baies ;
- **Console** : élément servant de support à un balcon ou à un élément en saillie par rapport à la façade ;
- **Corniche** : ouvrage destiné à recueillir les eaux, situé en surplomb, le long de la limite supérieure de la façade avant, où, à défaut d'un tel ouvrage, la ligne horizontale située à l'intersection du plan formé par la façade avant et du plan formé par la toiture ;
- **Devanture commerciale** : Partie de la façade consacrée au commerce et composée de la vitrine, de la porte d'entrée au commerce et du plan de la façade sur laquelle sont apposés les dispositifs commerciaux ;
- **Dispositif commercial** : tout élément qui accompagne, complète et valorise l'activité commerciale, tel que l'enseigne, le volet, la tente solaire, etc.
- **Élément stylistique** : élément ou ornement qui participe et caractérise le style de l'immeuble ;
- **Enseigne** : inscription, forme, image ou ensemble de celles-ci apposé sur un immeuble et relatif à une activité qui s'y exerce ; ne peut être assimilé à une enseigne une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits ;
- **Enseigne caisson** : enseigne lumineuse constituée d'un volume creux, dans lequel est habituellement intégré un système d'éclairage ;
- **Enseigne en lettrage découpé** : enseigne constituée de plusieurs lettres détournées dans différents matériaux (bois, métal, synthétiques) fixées à un panneau ou directement sur la façade.
- **Enseigne artistique** : enseigne qui se caractérise par un travail artisanal et n'est pas issue de la grande production. Elle peut prendre différentes formes et être réalisée suivant des techniques diverses ;
- **Ensemble** : on entend au sens du présent règlement, deux types d'ensembles, définis ci-dessous : les ensembles architecturaux (appelé aussi maisons jumelées) et les ensembles urbains ;
- **Ensemble architectural** : ensemble d'immeubles présentant des caractéristiques identiques en termes d'esthétique, de matériaux, de rythme, de gabarits, construit le plus souvent simultanément.



Les ensembles architecturaux sont identifiés sur carte en annexe3.

- **Ensemble urbain** : ensemble constitué de plusieurs immeubles formant le front bâti d'un îlot ou de la majeure partie d'un front bâti, et qui se caractérise par une grande cohérence de style, de rythme et composition de façade, de gabarit et forme de toiture, de matériaux et de couleurs.

Les ensembles urbains sont identifiés en annexes 1 et 2.

- **Etalage** : dispositif lié à un établissement tel que commerce ou équipement, placé sur la voie publique pour y exposer des marchandises ;

- **Etude stratigraphique** : étude des diverses couches des revêtements de façade, de couleurs de façade et de ses éléments constitutifs, tels que châssis, dorures, éléments décoratifs, etc. ;

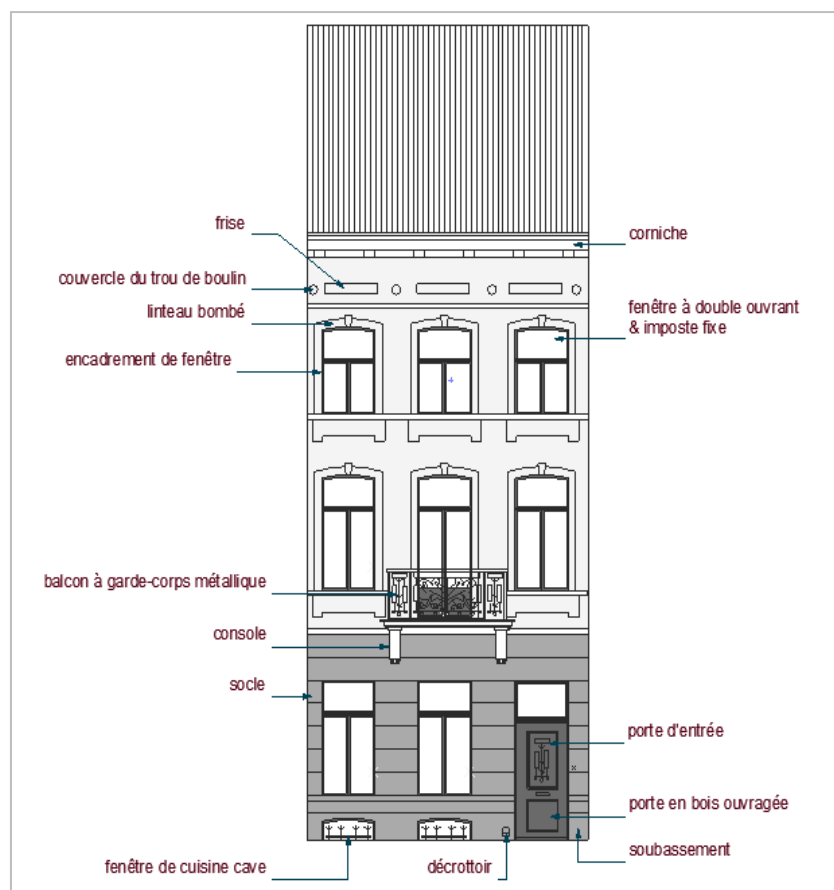
- **Expression commerciale** : Toute intervention à la façade et tout dispositif qui est réalisé dans l'objectif de rendre fonctionnelle ou visible l'activité commerciale ;

- **Façade hors contexte** : façade dont la composition ou le traitement crée une rupture dans le front bâti, qui ne présente pas de cohérence particulière ni n'est régi par une recherche architecturale délibérée ;

- **Front de bâtisse** : plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui peut être dressé en recul par rapport à l'alignement ;

- **Immeuble néoclassique** l'immeuble néoclassique type du quartier se caractérise par des façades de deux ou trois niveaux de hauteurs décroissantes et composées le plus souvent de 3 travées. Les façades néoclassiques sont percées de baies rectangulaires ou cintrées de largeurs égales avec quelques fois un balcon sur consoles. L'ornementation des façades enduites et peintes en teintes claires est sobre ;

#### *Les éléments caractéristiques de l'architecture néoclassique*



- **Immeuble Art déco** : indique un immeuble de la période de l'entre-deux-guerres dont le traitement architectural et décoratif est étudié pour créer des effets de géométrie, de reliefs, de contrastes et de couleurs. Les lignes de composition horizontales s'affirment de même que les courbes, les obliques, les effets de cascades... les matériaux sont recherchés, travaillés, de nouvelles techniques donnent des effets de brillance, de structure ou de transparence... Des éléments de décors figuratifs (animaux, fleurs,...) fortement stylisés s'invitent dans les vitraux, ferronneries, consoles, chapiteaux...



- **Immeuble moderniste** : indique un immeuble de la période entre-deux guerres, ou après-guerre, dont la composition architecturale est particulièrement épurée et dépouillée de décors et ornementation. Les volumes géométriques simples, les toitures plates, les fenêtres horizontales, les enduits ou crépis clairs caractérisent ce mouvement d'avant-garde.

NB : les immeubles des années 30 présentent souvent des caractéristiques qui relèvent à la fois de l'architecture moderniste et de l'Art-déco, la distinction entre les deux devenant parfois ténue.

- **Immeuble éclectique** : indique un immeuble de la fin du XIXe siècle (ou début XXe), dont la richesse décorative et chromatique est issue de sources d'inspiration variées.

A la fin du XIXe siècle, le style néoclassique s'enrichit d'influences diverses liées à la redécouverte des époques de l'histoire et à celle d'autres civilisations anciennes ou lointaines. Ces influences ont apporté de la fantaisie, le recours à des jeux de matériaux colorés (brique apparente, pierre bleue, pierre blanche, décors). En même temps les techniques constructives se sont développées, les performances des matériaux se sont accrues (métal, verre, ...).



- **Immeuble remarquable** : immeuble ou partie d'immeuble ancien qui se distingue par la qualité de l'architecture ; ne sont pas repris dans cette catégorie, les immeubles classés et les immeubles situés dans les ensembles urbains qui s'inscrivent dans la stylistique de l'ensemble ;

- **Lambrequin** : bandeau ou panneau d'ornement en bois ou en tôle, placé notamment devant un caisson à volet ;

- **Linteau** : élément en pierre, bois ou métal qui reçoit la charge des parties murales au-dessus d'une baie ou d'une porte et la reporte sur les deux points d'appui.

- **Lucarne** : ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical ;

- **Modénature** : ensemble des vides et des pleins, des moulures et autres éléments en relief qui composent et caractérisent une façade ;

- **Parement** : revêtement de surface des murs d'une construction ;

- **Publicité** : inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, en ce compris le dispositif qui la supporte, à exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries lieux et établissements d'intérêt général ou à vocation touristique ;

- **Publicité associée à l'enseigne** : publicité dont le message publicitaire est axé sur un produit ou un service distribué ou presté par l'occupant commercial ou industriel de l'immeuble et qui n'est pas susceptible d'être modifié pendant la durée du permis ;

- **Soubassement** : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures ;
- **Sources / documents iconographiques** : ensembles des documents d'illustration ;
- **Travée** : espace qui sépare deux points d'appui ou deux éléments porteurs d'un ouvrage ;
- **Trumeau** : pan de mur situé entre deux baies de même niveau ;
- **Vitrine** : partie vitrée de la devanture d'un commerce, où l'on expose des produits destinés à la vente ou des services.

# TITRE 1. CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

---

## Chapitre I. Respect de la cohérence, conservation et entretien

### Article 5. Cohérence des ensembles urbains

#### Généralités

§ 1. Les ensembles urbains sont mis en valeur en tant qu'atout majeur de l'identité du quartier. Leur cohérence d'origine est conservée. Pour chacun des ensembles urbains, les caractéristiques et les éléments qui leurs sont propres sont identifiés ci-après, aux § 2 à 6 ; ceux-ci constituent les principales lignes de force, qu'il convient de ne pas dénaturer, de renforcer ou de corriger prioritairement.

En outre, les interventions respecteront les prescriptions spécifiques, prévues aux chapitres suivants du présent titre, traitant de la composition, des éléments stylistiques, des matériaux, des couleurs et des gabarits et toitures.

#### Caractéristiques et lignes de force par ensemble urbain

§ 2. Ensemble urbain 'Place Communale' (style néoclassique) : se caractérise par des hauteurs de niveaux et de baies dégressives, le rythme régulier des baies, l'utilisation d'enduit blanc pour le revêtement de façade, la présence d'encadrements moulurés autour des baies et de corniches en bois ouvragées. Ces immeubles présentent des toitures à double versant sans lucarnes (hormis les n° 1 à 4 de la place) et se caractérisent par des gabarits très réguliers.

§ 3. Ensemble urbain 'Saint-Jean-Baptiste' (style Art déco - Moderniste) : se caractérise par une dominante de lignes horizontales, l'utilisation de formes arrondies pour les éléments tels que bow-windows, balcons et corniches, la présence des jeux chromatiques dans les parements, l'usage de briques apparentes dont l'appareillage alterne entre horizontal et vertical. Ces immeubles présentent en majorité des toitures plates.

§ 4. Ensemble urbain 'Vandermaelen' (style néoclassique) : se caractérise par l'utilisation fréquente de la pierre au rez-de-chaussée (maçonneries à bossages ou relief) et de l'enduit clair aux étages, par une composition symétrique qui marque la travée centrale, et par la présence de balcons centraux ou filants. Un travail ornemental caractérise également cette architecture.

§ 5. Ensemble urbain 'Bonnevie – Facteur' (style néoclassique) : se caractérise par des hauteurs de niveaux et de baies dégressives, par la présence de registres réguliers marqués par des cordons et des lignes de corniche continues et par une grande sobriété architecturale notamment liée à l'utilisation de l'enduit clair pour les revêtements de façades. Les baies se caractérisent par un léger cintrage.

§ 6. Ensemble urbain 'Comte de Flandre' (style éclectique) : se caractérise par des hauteurs dégressives des niveaux et la présence d'un niveau d'entresol. Cette architecture aux gabarits très réguliers est marquée par la présence de deux rangées de balcons quasi continus, ainsi que par des lignes de corniches continues, réalisées en bois ouvragé. Ces constructions se caractérisent également par un jeu de briques et de pierres dans le parement de façade.

Délimitation des ensembles urbains : annexe 1

Vue comparée des ensembles urbains : annexe 2

## **Article 6. Conservation entretien et réparation**

§1 Les travaux d'entretien sont réalisés dans le respect de la typologie des constructions, en utilisant des méthodes qui respectent la cohérence et la nature des matériaux d'origine (tels que l'enduit, la chaux, la pierre, la brique, ...).

### Réparation

§ 2. Les éléments endommagés sont réparés avec les mêmes matériaux, selon les méthodes appropriées et avec le recours à des professionnels qualifiés.

## **Article 7. Eléments stylistiques et de petit patrimoine**

§ 1. Les modénatures, éléments de façade et ornements – comme par exemple la pierre taillée, les moulurations, cordons et bandeaux, les consoles, les menuiseries, les ferronneries, les frises et cache-trous de boulin, les bossages, les vitraux, les carrelages, ... – sont maintenus dans leurs caractéristiques et style d'origine, en parfait état de propreté et d'entretien.

Ils ne sont pas détruits, recouverts ou masqués (que ce soit par un bardage, un panneautage, une enseigne, etc.).

Styles architecturaux et ensembles : annexe 3

Vue comparée des ensembles urbains, indiquant les principaux éléments par style (nonobstant une identification plus précise au cas par cas) : annexe 2

§ 2. Les articles suivants 12 à 16 indiquent les conditions de conservation des éléments stylistiques.

§ 3. A l'occasion d'une création ou d'une réfection de devanture, le dégagement ou la restitution d'éléments pourra être imposé, pour ceux qui ont été détruits ou dissimulés à l'occasion de précédents travaux.

## **Article 8. Immeubles remarquables**

Tous actes et travaux à un immeuble remarquable sont soumis à l'avis de la Commission de concertation et de la Commission royale des Monuments et Sites.

Immeubles remarquables : annexe 4

## **Article 9. Façades hors contexte**

§ 1. Toute intervention à une façade hors contexte vise à en rétablir la cohérence de l'ensemble bâti, dans la continuité des constructions voisines, à moins de faire preuve d'une qualité et de recherche architecturales étayées.

§ 2. En cas de transformation ou de démolition – reconstruction, l'article 10 sera d'application.

Façades hors contexte : annexe 5

## **Article 10. Homogénéité, alignement et gabarit des constructions neuves**

### Préservation du bâti et de l'homogénéité

§ 1. Nonobstant l'article 9, la démolition – reconstruction d'un immeuble du périmètre ne peut être justifiée qu'en raison de circonstances exceptionnelles, liées notamment à une démolition accidentelle ou en cas de vétusté de l'immeuble entravant totalement la remise en état.

§ 2. En cas de construction neuve, l'immeuble suit une implantation le long de l'alignement en vigueur, suivant le front de bâtisse existant. Il s'inscrit dans la continuité de l'enfilade bâtie : il respecte la même ligne du rez-de-chaussée et le niveau de corniche des immeubles voisins pour autant que ces immeubles répondent au gabarit moyen du front bâti, en préservant l'homogénéité caractéristique du quartier.

#### Ensembles urbains 'Place Communale et 'Bonnevie-Facteur'

§ 3. En outre, dans les ensembles urbains 'Place Communale' et 'Bonnevie-Facteur', en cas de construction neuve, l'immeuble présente en façade avant des formes et pentes de toiture identiques à celle des immeubles voisins.

#### Regroupements parcellaires

§ 4. En cas de regroupement de plusieurs parcelles pour réaliser une nouvelle construction, l'expression du rythme parcellaire en façade, en particulier les lignes verticales, sont maintenues. La construction neuve comprendra au minimum une porte pour deux parcelles regroupées.

## **Chapitre II. Composition et traitement des façades**

Ce chapitre s'applique aux transformations et interventions aux façades à rue (rez-de-chaussée non commerciaux et étages), nonobstant le chapitre III. qui traite des interventions aux devantures composant les rez-de-chaussée commerciaux.

### **Article 11. Composition des façades**

#### Généralités

§ 1. Toute intervention aux façades existantes est réalisée dans le respect du rythme ainsi que des lignes verticales et horizontales propres à la typologie et au style architectural de l'immeuble.

Le percement de portes de garage au rez-de-chaussée des immeubles existants est interdit.

§ 2. Le rez-de-chaussée comporte un soubassement, d'une hauteur minimale de 0,60m et en légère saillie par rapport au plan principal de la façade.

#### Composition des façades néoclassiques et éclectiques

§ 3. Dans les immeubles néoclassiques et éclectiques, la hauteur des baies conserve un caractère dégressif et les cintrages caractéristiques de cette architecture sont maintenus.

L'ouverture de baies dans les frises est autorisée afin de favoriser l'habitabilité des espaces sous toiture, moyennant l'avis de la Commission de concertation et à condition de s'inscrire dans les formes et espaces disponibles (maintien de l'encadrement).

#### Ensemble urbain 'Saint-Jean-Baptiste'

§ 4. Dans l'ensemble urbain 'Saint-Jean-Baptiste', les balcons rythmant la perspective des façades Art déco - Modernistes ne peuvent être fermés. La même proportion de pleins et de vides est maintenue.

#### Constructions neuves

§ 5. En cas de construction neuve, la composition s'intègre à celle des constructions voisines, conformément à l'article 10, visant la recherche, dans un style contemporain, de continuités dans les rythmes et lignes.

## **Article 12. Parement, matériaux et reliefs des façades**

### Généralités

§ 1. Dans les immeubles existants, les parements et finitions sont conformes à ceux d'origine, qu'ils soient identiques ou différenciés au niveau des rez-de-chaussée et des étages. Le parement ne peut être ni décapé, ni uniformisé, ni recouvert de bardage.

### Parement, matériaux et reliefs des façades néoclassiques

§ 2. Dans les immeubles néoclassiques, le revêtement caractéristique est l'enduit lisse et peint. La façade en brique décapée ou recouverte d'un autre revêtement, comme les briquettes, est réenduite et peinte. Cette prescription ne s'applique pas à l'immeuble rue Bonnevie n°44.

§ 3. Les éléments de modénature qui marquent la composition (moulurations, cordons, bandeaux, encadrements de baies, seuils, etc.) sont conservés sans altération et ne peuvent être décapés. Lorsqu'ils sont abimés, ils sont réparés conformément à la situation d'origine.

### Prescriptions spécifiques par ensemble urbain

§ 4. En outre, dans l'ensemble urbain 'Place Communale', l'intégralité des encadrements de baies qui ont disparu sont restitués selon leur modénature d'origine. La restitution se base sur les documents iconographiques ou une situation de référence, en priorité un immeuble faisant partie d'un même ensemble architectural.

Dans l'ensemble urbain 'Vandermaelen', sont à préserver les soubassements en pierre bleue et leurs motifs décoratifs, de même que les bossages qui marquent le rez-de-chaussée ou la travée centrale.

Documents iconographiques : références de plans d'archives, annexe 6

### Parement, matériaux et reliefs des façades éclectiques et Art-déco - Modernistes

§ 5. Dans les immeubles éclectiques ainsi que Art-déco - Modernistes, la brique est laissée apparente, habituellement non peinte ; cependant la situation d'origine prévaut. Les jeux de briques, de carrelages ou d'éléments cimentés, typiques de l'entre-deux-guerres, sont préservés sans altération et mis en valeur.

Immeubles remarquables : annexe 4

Documents iconographiques : références de plans d'archives, annexe 6

### Isolation de façades

§ 6. Les travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti ne peuvent nuire au caractère des immeubles. Le placement d'un isolant extérieur n'est pas autorisé à partir du moment où il porte atteinte aux modénatures, motifs, reliefs existants et de manière générale à tout élément d'origine.

## **Article 13. Couleurs des façades**

### Couleurs des façades néoclassiques

§ 1. Dans les immeubles néoclassiques, la mise en couleur du parement de l'enduit respecte un nuancier, annexe 7, dans le respect d'une harmonie de couleurs avec celles du cadre bâti environnant.

### Ensemble urbain 'Place Communale'

§ 2. La couleur de l'ensemble des façades respecte une gamme de blanc telle que définie dans le nuancier, annexe 7, y compris les cordons qui ne peuvent être décapés.

## Ensembles urbains 'Bonnevie-Facteur', 'Vandermaelen' et autres immeubles néoclassiques

§ 3. Dans les ensembles urbains 'Bonnevie-Facteur', 'Vandermaelen' ainsi que pour les autres immeubles néoclassiques du périmètre, la couleur de façade respecte l'une des teintes du nuancier, qui autorise une variété de tons clairs.

Couleur de façades enduites : nuancier annexe 7

Documents iconographiques : références de plans d'archives, annexe 6

§ 4. Les éléments de modénature en pierre naturelle seront laissés enduits / peints ou remis dans leur matériau brut d'origine, selon les indications de documents iconographiques ou d'études stratigraphiques. Sinon, ils seront peints de même couleur que l'ensemble de la façade ou en blanc. Ce paragraphe ne concerne pas les soubassements en pierre bleue.

§ 5. Dans l'ensemble urbain 'Bonnevie-Facteur', les cordons continus sont laissés en pierre naturelle / reconstituée ou peints en gris s'ils sont enduits.

### **Article 14. Menuiseries extérieures (formes, matériaux et couleurs)**

#### **14.1. Châssis néoclassiques et éclectiques**

##### Formes et matériaux des châssis néoclassiques et éclectiques

§ 1. Les châssis de fenêtre respectent un modèle, qui indique les divisions, les proportions, les largeurs de section, ainsi que les reliefs de la menuiserie.

Le matériau utilisé est le bois. Dans le cas de baies cintrées, la menuiserie suit le cintrage.

Modèle de châssis néoclassique : annexe 8

Le modèle ne s'applique pas aux châssis tripartites conçus comme tels à l'origine ni aux bow-windows.

##### Couleur de châssis néoclassique

§ 2. Les teintes de châssis se réfèrent au nuancier. Dans les ensembles 'Place Communale' et 'Comte de Flandre', les châssis sont blancs ; dans les ensembles 'Vandermaelen', 'Bonnevie-facteur' et dans les immeubles néoclassiques situés hors ensemble, les châssis sont en bois naturel ou se basent sur l'une des teintes du nuancier.

Couleur de châssis néoclassique : nuancier annexe 7

#### **14.2. Châssis Art-déco et Moderniste**

##### Formes et matériau de châssis Art déco et Modernistes

§ 3. Dans les immeubles Art déco - Modernistes, le modèle de châssis se réfère en priorité à la situation d'origine, sur base des sources iconographiques existantes pour l'immeuble, et à défaut sur base d'immeubles de référence pour le style et l'époque de construction.

Dans les immeubles à appartements, le remplacement de châssis est à concevoir dans une vision globale ; un schéma de châssis-type sera établi pour l'ensemble de l'immeuble.

Le matériau est le bois ou le métal, tout en respectant ou se rapprochant de l'épaisseur et des modénatures d'origine.

##### Couleur de châssis Art déco et Modernistes

§ 4. Les couleurs de châssis se basent sur les sources iconographiques, ou à défaut respectent le nuancier.



Couleur de châssis Art déco et moderniste : nuancier annexe 7

### **14.3. Portes d'entrée et de garage**

#### Conservation et réparation

§ 5. Les portes d'entrée et de garage d'origine ou anciennes sont conservées, en préservant les moulurations et détails décoratifs. Elles sont régulièrement entretenues, maintenues étanches et peintes, huilées ou vernies afin d'éviter leur dégradation.

§ 6. Si nécessaire, la porte est réparée, en renouvelant le cas échéant les moulures et pièces défectueuses.

Modèles de portes : annexe 9

Couleur des portes d'entrée néoclassiques, Art déco et Moderniste : nuancier annexe 7

#### Remplacement

§ 7. Lorsque la porte d'entrée ancienne a disparu, celle-ci est remplacée sur base des modèles et références en annexe 9. Le matériau utilisé est le bois, incluant souvent des éléments en fer.

#### Couleur de porte

§ 8. La couleur de la porte se base sur l'une des teintes du nuancier.

Couleur de portes : nuancier annexe 7

### **14.4. Autres aspects généraux**

§ 9. Les petits bois collés ou placés à l'intérieur du vitrage ne sont pas autorisés.

§ 10. Dans la mesure du possible, les grilles de ventilation sont intégrées de manière esthétique dans le cadre du châssis.

§ 11. En cas de porte-fenêtre située aux étages, le châssis comporte une allège en bois plein, avec cadre et panneaux.

## **Article 15. Corniches (formes, matériaux et couleurs)**

#### Conservation et réparation

§ 1. La corniche d'origine ou ancienne est conservée, en préservant les moulurations et détails décoratifs. Elle est régulièrement entretenue, maintenue étanche et peinte, huilée ou vernie afin d'éviter sa dégradation.

§ 2. Si nécessaire, La corniche est réparée, en renouvelant le cas échéant les moulures et pièces défectueuses.

§ 3. En cas de rehausse d'un immeuble néoclassique ou éclectique qui a conservé une corniche d'origine ouvragée, celle-ci est déplacée ou refaite à l'identique.

#### Remplacement

§ 4. En cas d'impossibilité de réparation, la corniche sera remplacée à l'identique ou selon un modèle de formes simples ou complexes en concordance avec le style de l'immeuble. Le matériau utilisé est le bois.

§ 5. L'habillage de la corniche par un lattis en bois ou PVC est interdit ; les lattis existants sont retirés de manière à réparer la corniche lorsque celle-ci a été maintenue sous l'habillage. A défaut, elle sera remplacée selon un modèle présenté.

### Refuges pour la biodiversité

§ 6. En cas de réparation ou de remplacement d'une corniche, le placement de modules permettant le refuge de l'avifaune sauvage pourra être demandé, à condition qu'ils s'intègrent de manière discrète et respectueuse de la qualité patrimoniale de la corniche.

### Couleur de corniches

§ 7. Dans les immeubles néoclassiques et éclectiques, la corniche est peinte en blanc ; dans les immeubles Art déco et Modernistes, la teinte peut être variée, se fondant en priorité sur les sources iconographiques ou sur une étude stratigraphique.

## **Article 16. Ferronneries (formes, matériaux et couleurs)**

### Conservation

§ 1. Les balcons, garde-corps, barres d'appui, grilles de porte et de fenêtre sont conservés, régulièrement entretenus et peints afin d'éviter la corrosion. Il en est de même de la main courante en bois qui recouvre la traverse supérieure en métal.

### Réparation ou remplacement des ferronneries

§ 2. La ferronnerie endommagée est réparée, renforcée ou le cas échéant remplacée lorsqu'elle a disparu, selon une technique de mise en œuvre adaptée au matériau (fer forgé, fonte, acier). L'élément nouveau, métallique ou de matériau composite, présente des formes, motif et épaisseurs de montant qui reproduit l'élément d'origine.

### Couleur des ferronneries

§ 3. Dans les immeubles néoclassiques ou éclectiques, les ferronneries sont peintes en noir. Dans les immeubles de l'entre-deux-guerres, la couleur est le noir, blanc, rouge ou toute couleur jouant sur le contraste avec les couleurs de façade, à moins que des documents iconographiques ne donnent des indications plus précises.

## **Article 17. Dispositifs techniques et éclairages**

§ 1. Seuls les dispositifs techniques privés strictement nécessaires (tels que raccords électriques, etc.) sont installés en façade avant ou visible depuis l'espace public. Ils sont placés de manière discrète en respectant l'architecture.

### Eclairage de façade

§ 2. Les éclairages permanents des façades, tels que les spots illuminant la façade, les rideaux de lumière, les guirlandes, les fils lumineux, etc., sont interdits, à moins qu'ils n'aient été étudiés dans un plan lumière réalisé ou approuvé par les pouvoirs publics.

## Chapitre III. Composition et traitement des devantures commerciales

### Article 18. Généralités

§ 1. La devanture commerciale respecte le rythme des travées existantes et s'intègre à la composition générale de la façade.

La devanture présente un caractère sobre, la visibilité commerciale étant acquise par l'enseigne - dans le respect des prescriptions du présent règlement, et non par la devanture elle-même.

§ 2. L'expression commerciale se limite au niveau du rez-de-chaussée, sous le seuil des baies du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble<sup>1</sup>.

### Article 19. Composition des devantures commerciales

#### Généralités

§ 1. La devanture s'inscrit dans le plan de la façade.

#### Trumeaux, allèges, consoles, soubassement

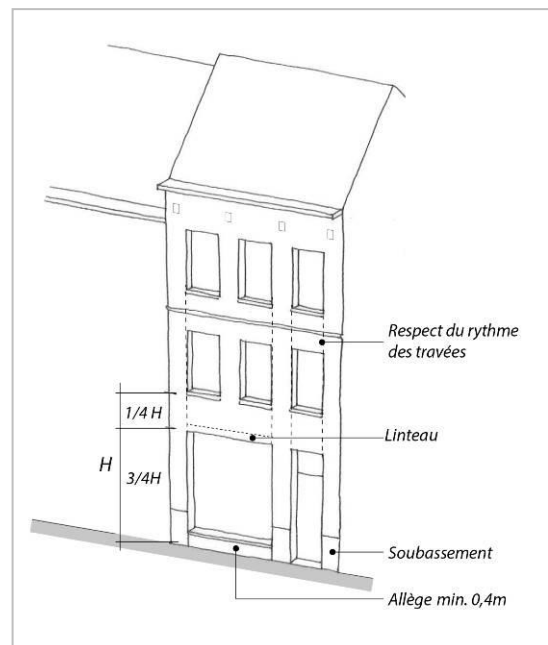
§ 2. Les trumeaux sont maintenus. Lorsqu'un ou plusieurs trumeaux ont été enlevés antérieurement, la création de nouveaux trumeaux peut être imposée. Les trumeaux restés intacts aux étages indiquent le rythme pour la construction des trumeaux au rez-de-chaussée.

§ 3. Afin d'éviter une trop grande surface pleine entre le linteau des baies du rez-de-chaussée et le seuil des baies du 1<sup>er</sup> étage, celle-ci respecte une proportion de maximum  $\frac{1}{4}$  de la hauteur du rez-de-chaussée, comprise entre le niveau du trottoir et le seuil des baies du 1<sup>er</sup> étage, ou s'inspire des proportions d'origine.

§ 4. Les consoles des balcons ne peuvent être supprimées ni dissimulées sous aucun revêtement. En cas de restitution de console disparue, l'élément remplacé s'inspire en termes de profil et de matériau du modèle original ou à défaut du modèle des constructions voisines similaires.

§ 5. La façade des immeubles commerciaux comporte un soubassement d'une hauteur minimum 0,60m et en légère saillie par rapport au plan principal de la façade.

§ 6. La devanture présente une partie basse pleine d'une hauteur minimale de 0,4m par rapport au trottoir. Il peut s'agir d'une allège ou de la partie basse pleine d'un châssis réalisée | panneautage en bois architecturé (avec cadre et panneaux).



<sup>1</sup> S'il existe un entresol commercial, l'expression commerciale se limite au rez-de-chaussée et à l'entresol.

## Composition de devantures - Illustrations



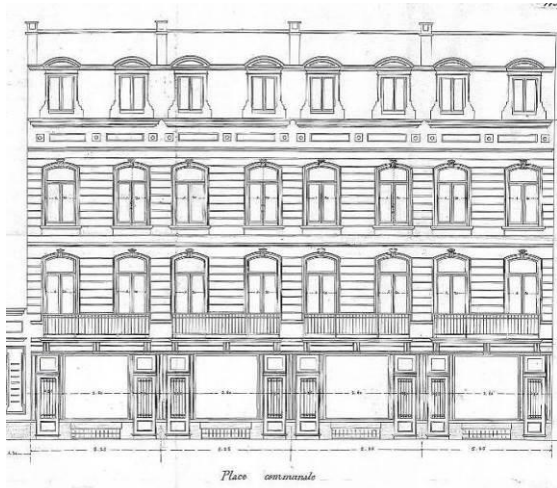


Prescription particulière relative aux ensembles architecturaux

§ 7. L'aménagement d'une devanture faisant partie d'un ensemble architectural respecte l'homogénéité et les caractéristiques de l'ensemble.

§ 8. Les plans anciens repris ci-après servent de référence pour les lignes de composition des devantures des ensembles suivants :

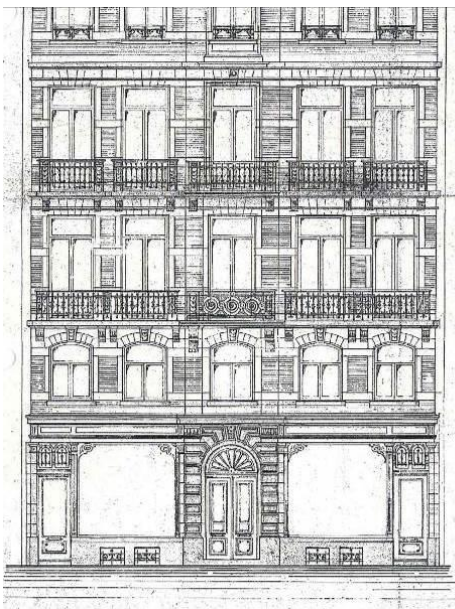
Place Communale, 1 à 4



Rue du Comte de Flandre, 43-45



Rue du Comte de Flandre, 61-63-65



Rue du Comte de Flandre, 67-69



§ 9. En outre, dans l'ensemble architectural rue du Comte de Flandre 36 à 40 repris en tant qu'immeubles remarquables, les devantures existantes sont conservées ; cependant, celle du n°36 peut faire l'objet d'une transformation dans le cas où une composition s'inspire de la devanture du 40 en vue de recréer la cohérence d'ensemble.

Immeubles remarquables : article 8 et annexe 4

## Interdictions

§ 10. Sont interdits :

- les portes coulissantes ;
- tout système permettant l'ouverture totale de la devanture tel que les portes en accordéon ;
- la suppression de la devanture et son remplacement par un rideau de chaleur ;
- l'obturation des ouvertures lorsqu'elles entravent l'aération naturelle des caves ;
- tout système permettant la vente de produits directement sur la rue, tel que les fenêtres à guillotine, les fenêtres coulissantes, etc., de même que le remplacement d'une porte, une vitrine ou une allège par du mobilier.

## **Article 20. Parements, matériaux et transparence**

### Matériaux du rez-de-chaussée commercial

§ 1. Les matériaux utilisés pour la devanture sont résistants, de qualité et naturels ; outre la maçonnerie, il s'agit notamment du bois, du métal, du verre.

Ne sont pas autorisés, les bardages et panneautages en bois léger et en PVC.

§ 2. Le matériau de parement d'origine ou ancien (et notamment lenduit) doit être maintenu et rénové. Il ne peut être couvert d'un panneautage ou bardage en matériau synthétique ou en bois léger.

§ 3. En cas de transformation, les matériaux autorisés pour le parement des rez-de-chaussée sont la pierre bleue, ou la maçonnerie peinte ou recouverte d'un enduit lisse et mat.

L'utilisation d'autres types de matériaux (carrelage, marbre, bois...) peut être admise lorsqu'elle se justifie en raison d'une réflexion architecturale originale et de qualité prenant en compte l'environnement bâti existant.

### Vitrages et transparence

§ 4. Les baies et les vitrines sont constituées d'un vitrage clair et transparent. Les vitrages fumés, teintés, réfléchissants sont interdits.

§ 5. Les autocollants et autres motifs apposés directement sur le vitrage doivent respecter les conditions suivantes :

- être placés au rez-de-chaussée
- de ne pas couvrir plus de 10% de la surface vitrée ;
- et de ne pas contenir de message publicitaire ni de photos.

### Obturation

§ 6. La vitrine au rez-de-chaussée de même que les fenêtres aux étages ne peuvent être obturées, notamment par le stock de marchandises, le placement de mobilier, de panneaux, etc. placés à l'intérieur ou à l'extérieur de la baie.

En outre, le stockage de marchandises ou de tout autre objet ne peut s'appuyer contre les baies et empêcher leur ouverture et entretien.

## **Article 21. Couleurs des devantures commerciales**

§ 1. La couleur de l'enduit de façade des devantures sera prioritairement celle utilisée aux étages ; à défaut, elle respecte le nuancier et les couleurs dominantes de la devanture s'accordent à celles de l'ensemble de la façade et du cadre bâti environnant.

### Ensemble urbain 'Place Communale'

§ 2. La couleur de l'enduit de façade des rez-de-chaussée commerciaux respecte la gamme de blanc établie à l'article 13 § 2.

Couleur de devantures et de façades : nuancier annexe 7

### **Article 22. Menuiseries extérieures**

#### Matériaux, forme et sections de châssis

§ 1. Les châssis et portes sont en bois ou en métal ; l'utilisation de châssis et portes en PVC est interdite.

§ 2. Une harmonie est assurée entre les divisions, profils des portes et des baies du rez-de-chaussée, ainsi qu'avec celles des châssis aux étages.

#### Porte du commerce

§ 3. La porte du commerce a une largeur maximale de 1,20m ; toutefois, lorsque la largeur de la façade est supérieure à 8m et/ou lorsque le commerce a une surface supérieure à 100m<sup>2</sup>, celui-ci peut comprendre une double porte d'une largeur maximale de 1m80.

§ 4. La couleur des menuiseries des devantures respecte le nuancier.

Couleur de menuiseries : nuancier annexe 7

### **Article 23. Transformation de commerces en logements**

§ 1. En cas de transformation d'un commerce en logement, la façade du rez-de-chaussée sera recomposée en respectant le rythme des travées existantes aux étages et en s'intégrant à la composition générale de la façade.

§ 2. Néanmoins, dans les cas suivants, le maintien de la devanture commerciale existante pourra être demandé :

- Lorsque l'immeuble fait partie d'un liseré de noyau commercial tel que défini au Plan régional d'affectation du sol ;
- Lorsque la devanture existante présente un intérêt patrimonial ;
- Lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'angle.

## **Chapitre IV. Gabarits et toitures**

### **Article 24. Surélévations, lucarnes et fenêtres de toit**

#### Généralités

§ 1. Les surélévations maximales autorisables sont déterminées, nonobstant le respect des règlements en vigueur, selon le style, la typologie dominante par front bâti ainsi que selon l'homogénéité reconnus par ensemble urbain.

Pour certains fronts bâtis, des schémas de lignes de corniche indiquent les capacités de surélévation.

Schémas de lignes de corniche : annexe 11

### Ensemble urbain 'Place Communale'

§ 2. Dans l'ensemble urbain 'Place Communale', toute rehausse est interdite, afin de préserver la remarquable unité de gabarit et de forme de toiture.

La création de nouvelles lucarnes est interdite. Les fenêtres de toit sont autorisées, à conditions de se limiter à une rangée et de s'inscrire dans l'axe des baies de la façade, en ne dépassant pas la largeur de ces baies et la même dimension en hauteur.

### Ensembles urbains 'Vandermaelen et Comte de Flandre'

§ 3. Dans les ensembles urbains 'Vandermaelen' et 'Comte de Flandre', les rehausses ne sont pas autorisées. Les lucarnes, de même que les fenêtres de toit sont autorisées, dans le respect des conditions suivantes :

- elles s'inscrivent dans l'axe des travées de la façade, ou du moins en respecte le rythme et la composition. Leur nombre n'excède pas le nombre de travées ;
- elles se limitent à une seule rangée ;
- elles sont implantées dans la partie inférieure du versant de toiture sans interrompre la corniche ;
- les lucarnes continues de mitoyen à mitoyen sont interdites ;
- les proportions de lucarnes respectent celles des baies de l'immeuble ; leur dimension suit la logique dégressive des niveaux.

### **Schémas de lucarnes - Illustrations**



### Ensemble urbain 'Bonnevie / Facteur'

§ 4. Dans l'ensemble urbain 'Bonnevie / Facteur', les rehausses sont autorisées, en s'alignant aux gabarits délimités par les lignes de corniche (telles qu'illustrées en annexe 11) et moyennant le respect des conditions suivantes :

- La partie en rehausse reprend les codes de l'architecture néoclassique – hauteur dégressive de baies, alignement vertical sur les baies existantes et horizontal sur les baies voisines, cintrages ;
- Les éléments stylistiques – frises, cadres et cache-trous de boulin, cordons continus alignés aux immeubles voisins - sont reproduits à l'identique ou réutilisés ;
- Dans le cas d'une corniche ancienne ouvragée, celle-ci est déplacée ou refaite selon le modèle en annexe 10 ;
- En outre, la rehausse de l'ensemble architectural rue Bonnevie, 32 à 34 n'est autorisable que pour autant qu'elle s'effectue de manière homogène sur tous les immeubles composant l'ensemble, étant donné leurs caractéristiques communes.

Les lucarnes, de même que les fenêtres de toit sont autorisées, dans le respect des mêmes conditions énoncées au § 3.



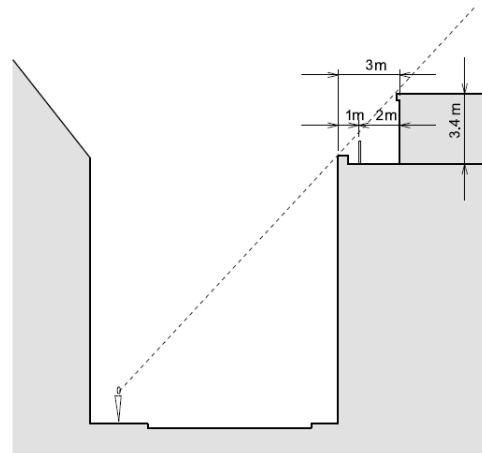
Modèle de corniches : annexe 10

Schémas de lignes de corniche : annexe 11

### Ensemble urbain 'Saint-Jean-Baptiste'

§ 5. Les immeubles à toit plat n° 6 à 18 de la rue Doyen Adriaens ainsi que ceux de la rue Hélène Ryckmans peuvent être rehaussés d'un niveau à toit plat, moyennant respect des conditions suivantes :

- Prévoir un recul de minimum 3m par rapport au front bâti et une surface maximale de 70% de la surface totale de la toiture ;
- Préserver la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- Ne pas comprendre de saillie ni de garde-corps visible depuis l'espace public ;
- Prévoir un raccord harmonieux avec les toitures voisines ;
- Etre constitué de matériaux légers, intégrés ou présentant un contraste harmonieux avec les matériaux de la façade.



### Article 25. Forme de toiture

§ 1. Dans l'ensemble du bâti du périmètre, les formes et pente de toiture caractéristique de la typologie d'origine sont maintenus.

§ 2. En cas d'isolation de la toiture, l'isolant est placé dans le volume de la toiture, en n'altérant pas sa forme et son caractère d'origine.

### Article 26. Matériaux, tonalité, dispositifs annexes

#### Matériaux et tonalité

§ 1. Le matériau de couverture des toitures à versants est soit la tuile de terre cuite, de couleur rouge ou noire, soit l'ardoise.

Les matériaux synthétiques, brillants ou réfléchissants ne sont pas autorisés.

#### Ensemble urbain 'Place Communale'

§ 2. Dans l'ensemble urbain 'Place Communale', le matériau de couverture des toitures à versant est la tuile de terre cuite de couleur rouge en vue d'une uniformité de teinte.

#### Capteurs solaires

§ 3. Dans l'ensemble urbain 'Place Communale', le placement de capteurs solaires n'est pas autorisé sur le versant avant de toiture.

#### Refuges pour la biodiversité

§ 4. En cas de transformation à la toiture ou en cas de remplacement du matériau de couverture, le placement de modules permettant le refuge de l'avifaune sauvage pourra être demandé, tout en veillant au respect du caractère et des qualités patrimoniales de l'immeuble.

## TITRE 2. ENSEIGNES, PUBLICITÉ, DISPOSITIFS COMMERCIAUX

---

### Chapitre 1. Intégration et respect du paysage urbain

#### Article 27. Généralités

§ 1. Dans les ensembles urbains et les ensembles architecturaux, le choix de tout dispositif commercial, de même que son emplacement, viseront à ne pas dénaturer les caractéristiques et la cohérence de l'ensemble. Le principe d'intégration concerne les différentes composantes du dispositif, à savoir le modèle, les dimensions, les matériaux, les couleurs.

#### Enseignes artistiques et lettrages peints

§ 2. Les enseignes artistiques et les enseignes constituées de lettrages peints directement sur la façade peuvent déroger aux prescriptions du présent titre, à condition d'être soumises à permis d'urbanisme.

#### Article 28. Interdiction de la publicité

§ 1. La publicité apposée sur les façades visibles depuis l'espace public est interdite dans l'ensemble du périmètre, à l'exception de la publicité associée à l'enseigne et lorsque celle-ci est placée sur le même support que l'enseigne, parallèle ou perpendiculaire.

#### Publicité associée à l'enseigne

§ 2. La publicité associée à l'enseigne placée sur une enseigne parallèle ou perpendiculaire est limitée au ¼ de la surface de celle-ci.

### Chapitre 2. Enseignes

#### Article 29. Emplacement des enseignes

§ 1. Les dispositifs d'enseigne – y compris leur système d'attache et d'éclairage - et les autres dispositifs commerciaux sont situés sous le seuil des baies du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble.

§ 2. Lorsqu'un commerce dispose d'une enseigne parallèle apposée sur la façade et d'une enseigne perpendiculaire, celles-ci sont placées dans la mesure du possible au même niveau.

§ 3. Les enseignes parallèles ne peuvent être placées sur les trumeaux latéraux ni sur les soubassements.

#### Article 30. Nombre d'enseignes parallèles et perpendiculaires

§ 1. Sont autorisées :

- Au maximum une enseigne parallèle par vitrine commerciale, s'intégrant à la largeur de la baie ou de la devanture ;
- maximum une enseigne perpendiculaire par commerce et/ou par rue, dans le cas des immeubles d'angle.

#### Inscriptions supplémentaires

§ 2. Le commerce peut disposer de maximum trois inscriptions supplémentaires, si elle(s) est (sont) constituée(s) d'une inscription en lettrage peint ou découpé apposée :

- Directement sur le vitrage ou derrière le vitrage, conformément à l'article 33
- Et/ou le cas échéant sur la bordure flottante de la tente solaire, conformément à l'article 37 ;

- Et/ou le cas échéant sur le volet métallique, conformément à l'article 36.

#### Ensemble urbain 'Place Communale'

§ 3. Dans l'ensemble urbain 'Place Communale', les enseignes perpendiculaires sont interdites, sauf pour les pharmacies et moyennant respect du présent titre.

#### Immeubles situés en dehors du liseré de noyau commercial

§ 4. Les enseignes perpendiculaires ne sont pas autorisés sur les immeubles situés en dehors du liseré de noyau commercial tel que défini au Plan régional d'affectation du sol.

### **Article 31. Modèles et dimensions des enseignes parallèles**

#### Généralités

§ 1. L'espace disponible situé entre le cadre de la vitrine et le seuil des baies du 1<sup>er</sup> étage conditionne prioritairement la capacité ou non de placer une enseigne parallèle, de même que les dimensions, type de modèle et de support ; les enseignes parallèles s'intègrent dans cet espace disponible en respectant une distance minimum de 0,10 m par rapport aux limites supérieures et inférieures de la zone. En aucun cas elles ne masquent les éléments d'architecture ni les baies.

#### Modèles d'enseignes parallèles

§ 2. Les modèles autorisés sont :

- les lettrages découpés apposés directement sur la maçonnerie, sur un lambrequin ou sur un panneau de fond ;
- les panneaux et caissons pleins ;
- les lettrages peints directement sur la maçonnerie ou un lambrequin ;
- les enseignes artistiques.

#### Dimensions des enseignes parallèles

§ 3. Les enseignes parallèles respectent les dimensions maximales suivantes, dans le respect du § 1 :

- Hauteur : maximum 0,50 m ;
- Largeur : maximum la largeur de la (des) vitrine(s) ou de la devanture, s'inscrivant dans le prolongement de la (des) baie(s)
- Saillie : maximum 0,15m, attaches comprises.

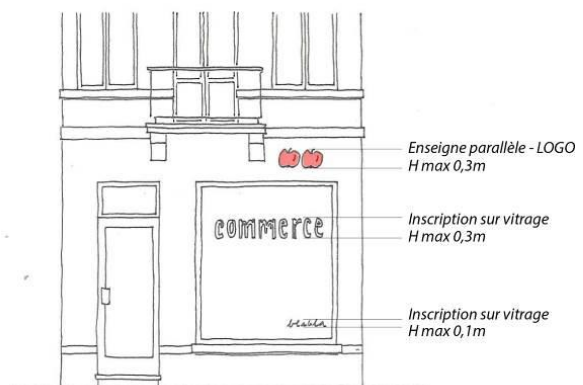
#### Ensemble urbain 'Place Communale'

§ 4. Dans l'ensemble urbain 'Place Communale', en vue de respecter et restituer les consoles supportant les balcons, les enseignes sont constituées de lettrages découpés sans panneau de fond ou de lettrages peints directement sur la maçonnerie.

La hauteur du lettrage est de 0,30 m maximum.

Ce paragraphe s'applique également au n°29 et n°40 de la rue Comte de Flandre.

*Schéma d'enseigne  
Illustration*



## Article 32. Modèles et dimensions des enseignes perpendiculaires

### Modèles d'enseignes perpendiculaires

§ 1. Les enseignes perpendiculaires peuvent prendre différentes formes :

- à double face ou tridimensionnelle
- constituées d'éléments découpés et/ou figuratifs
- constituée d'une plaque ou de forme pleine comme les caissons opaques ou translucides
- en drapeau en toile sur potence(s).

### Dimensions des enseignes perpendiculaires

§ 2. Les enseignes perpendiculaires constituées d'un caisson standard respectent les dimensions maximales suivantes :

- Hauteur et épaisseur : maximum 0,50 m ;
- Saillie : maximum 0,65 m, système d'attache compris.

§ 3. Les autres modèles d'enseignes perpendiculaires respectent les dimensions maximales suivantes :

- Hauteur et épaisseur : maximum 0,75 m ;
- Saillie : 0,90 m maximum, système d'attache compris.

## Article 33. Enseigne sur vitrage ou derrière le vitrage

### Inscription principale

§ 1. Lorsqu'une inscription est apposée sur le vitrage ou derrière le vitrage, celle-ci présente les mêmes formes de lettrage, couleurs et styles que l'(les)enseigne(s) placée(s) sur la façade.

§ 2. Elle est située, conformément au Règlement communal d'urbanisme, dans la partie supérieure de la vitrine et respecte les dimensions prévues par ce même Règlement :

- Hauteur de lettrage : maximum 0,30 m ;
- Largeur : maximum  $\frac{3}{4}$  de la largeur de la baie.

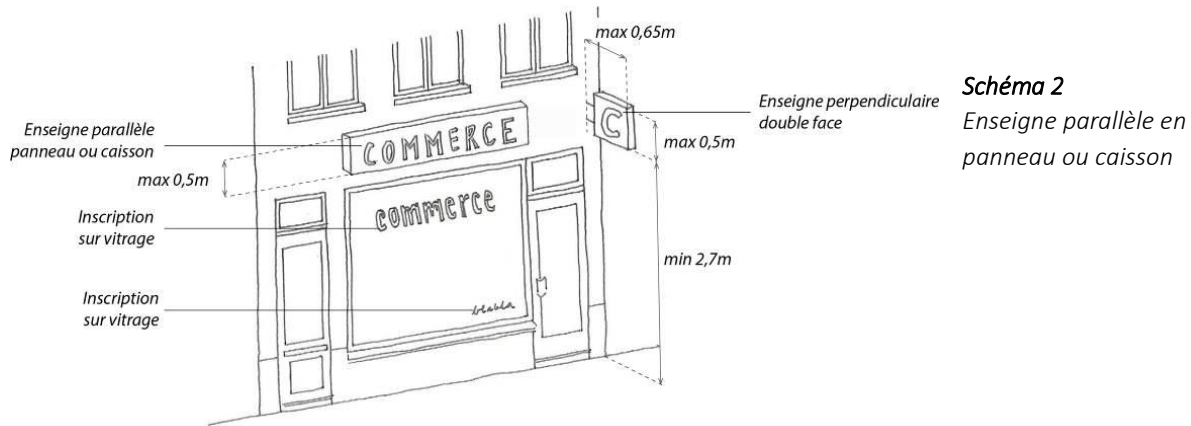
### Inscription supplémentaire

§ 3. En outre, une inscription en lettrage découpé est autorisée dans le bas de la vitrine sur soubassement, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 0,10m.

## *Schémas d'enseignes parallèles et perpendiculaires- Illustrations*



**Schéma 1**  
Enseigne parallèle en  
lettrages découpés



**Schéma 2**  
Enseigne parallèle en panneau ou caisson

## RÉCAPITULATIF DES MODELES ET DIMENSIONS DES ENSEIGNES ET PUBLICITES

[Ne remplace pas les prescriptions ci-avant, qui sont la référence première quant à la règle à appliquer]

|                                   | PERIMETRE - AXES COMMERCANTS | PLACE COMMUNALE + hors lisière commercial |  |
|-----------------------------------|------------------------------|---|--|
| <b>ENSEIGNES PARALLELES</b>       |                              |   |  |
| Panneaux ou caissons              | ✓                            | ✗   | <b>Largeur</b> : Maximum la largeur de la vitrine ;<br><b>Hauteur</b> : 0.50 m ; <b>Saillie</b> : 0.15 m<br>'Place Communale' (+ Comte de Flandre 29 et 40):<br><b>Hauteur</b> : maximum 0.30 m                |
| Lettrages découpés                | ✓                            |   |  |
| Lettrages peints                  | ✓ (PU)                       |   |  |
| Enseignes artistiques             | ✓ (PU)                       |   |  |
| <b>ENSEIGNES PERPENDICULAIRES</b> |                              |   |  |
| Caissons standards                | ✓                            | ✗   | <b>Hauteur et épaisseur</b> : maximum 0.50 m ;<br><b>Saillie</b> : maximum 0.65 m, attaches comprises<br><b>Hauteur et épaisseur</b> : maximum 0.75 m ;<br><b>Saillie</b> : maximum 0.90 m, attaches comprises |
| Autres modèles                    | ✓                            | ✗   |  |
| <b>ENSEIGNES SUR VITRAGE</b>      |                              |   |  |
| Sur la partie supérieure          | ✓                            |   | <b>Hauteur de lettrage</b> : maximum 0.30 m ;<br><b>Largeur</b> : maximum ¼ de la baie.<br><b>Hauteur de lettrage</b> : maximum 0.10 m.  |
| Sur la partie inférieure          | ✓                            |   |  |
| <b>ENSEIGNES SUR VOLET</b>        |                              |   |  |
| Sur volet métallique et ajouré    | ✓                            |   | Maximum ¼ de la largeur du volet ;<br><b>Hauteur du lettrage</b> : maximum 0.30 m<br>Rappel : les volets en P.V.C sont interdits !   |
| <b>PUBLICITE</b>                  |                              |   |  |
| Sur la façade                     | ✗                            |   | <b>Dimension</b> : ¼ de l'enseigne maximum   |
| Associée à l'enseigne             | ✓                            |   |  |

## **Article 34. Matériaux et couleurs des enseignes parallèles et perpendiculaires**

### Matériaux d'enseignes

§ 1. Les enseignes sont constituées de matériaux de qualité, résistants et non salissants.

### Couleurs d'enseignes

§ 2. Les couleurs fluorescentes ou criardes ne sont pas autorisés.

§ 3. Lorsqu'un panneau de fond servant de support aux lettrages découpés est placé, celui-ci est soit de teinte identique à celle du revêtement de façade, soit de couleur sobre et en harmonie avec les couleurs dominantes de la façade.

## **Article 35. Eclairage des enseignes parallèles et perpendiculaires**

§ 1. Les enseignes parallèles et perpendiculaires peuvent être éclairées ; les effets d'éclairage se concentrent sur la superficie de l'enseigne et les modèles peu consommateurs d'énergie sont privilégiés.

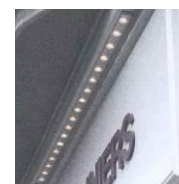
### Système d'éclairage

§ 2. Les systèmes d'éclairage peuvent prendre les différentes formes suivantes :

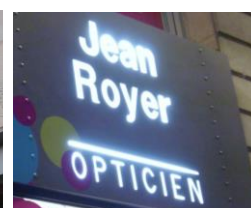
- **éclairage par projection directe** : les enseignes sont éclairées par des spots ou des projecteurs sur tiges.  
L'éclairage constitué d'un module externe de type 'spot' doit être de petite taille (maximum ½ de la hauteur de l'enseigne), discret, en nombre limité (maximum 3 spots) et bien intégré aux éléments d'architecture.



- **éclairage rasant** : il s'agit d'un éclairage qui projette un faisceau lumineux par exemple de bas en haut ou de haut en bas sur l'enseigne.



- **rétro-éclairage** : l'enseigne est éclairée par l'arrière. Il peut s'agir par exemple de lettrages découpés avec spots à l'arrière ou de panneaux découpés éclairés par l'arrière.



- **éclairage formant enseigne**. Il peut s'agir par exemple de lettres néons, de lettrages et motifs lumineux constitués d'un fil lumineux, etc....



### Interdictions

§ 3. Sont interdits :

- les caissons lumineux standards
- tous types d'éclairage dynamique tels que les lumières clignotantes, les textes déroulants, etc.
- les faisceaux lumineux

## Ensemble urbain 'Place Communale'

§ 4. Dans l'ensemble urbain 'Place Communale', seuls les systèmes d'éclairage intégrés dans ou derrière les lettrages découpés (rétro-éclairage) sont autorisés.

## **Chapitre 3. Autres dispositifs commerciaux**

### **Article 36. Volets**

#### Modèle de volet

§ 1. Dans le cas où la vitrine commerciale est pourvue d'un volet, celui-ci est métallique et ajouré de type grille enroulable, rétractile ou micro-perforée. La couleur est celle du métal ou d'une teinte sobre, s'harmonisant avec celle de la façade et de la devanture, ainsi qu'avec le voisinage.

§ 2. Les volets en bois anciens sont conservés ; les volets en PVC blancs sont interdits.

#### Intégration du caisson à volet

§ 3. Le caisson à volet et le volet sont placés à l'intérieur de l'immeuble, derrière la vitrine.

En cas d'impossibilité, ceux-ci sont de teinte identique aux châssis, appliqués dans la baie, d'épaisseur limitée et intégrés harmonieusement à la façade.

#### Inscription supplémentaire

§ 4. Lorsqu'une enseigne est peinte sur un volet micro-perforé, celle-ci présente les mêmes formes de lettrage, couleurs et styles que l'(les)enseigne(s) placée(s) sur la façade. Elle est située dans la partie supérieure du volet et respecte les dimensions suivantes :

- Hauteur de lettrage : maximum 0,30 m ;
- Largeur : maximum  $\frac{3}{4}$  de la largeur du volet.

### **Article 37. Tentes solaires**

#### Modèle de tente solaire

§1. Dans le cas où la vitrine commerciale est pourvue d'une tente solaire, celle-ci est constituée d'une structure métallique rétractable et d'une couverture textile. Le placement de tentes solaires fixes non rétractables est interdit ; il s'agit notamment des modèles de type « coquille », des parasols ancrés à la façade, etc. La tente solaire est dépourvue d'éléments de fermeture latérale, textile ou autre.

§ 2. La toile est monochrome de couleur sobre. Les tentes solaires d'une même rue respectent une même gamme chromatique.

#### Emplacement de la tente solaire

§ 3. Les tentes solaires sont limitées aux rez-de-chaussée, même en cas d'entresols commerciaux.

§ 4. La largeur de la tente solaire est limitée à celle de la devanture qu'elle protège et celle-ci ne peut en aucun cas être placée en travers d'une baie ou d'une porte.

#### Inscription supplémentaire

§ 5. Les tentes solaires comportent au maximum une inscription placée sur la bordure flottante ; aucune inscription n'est admise sur la toile inclinée. Les inscriptions publicitaires (publicité et publicité associée à l'enseigne) sont interdites.

### **Article 38. Présentoirs**

Sont interdits, les présentoirs accrochés directement sur un élément de la devanture ou de la façade, permettant l'exposition de marchandises.

## TITRE 3. OCCUPATION DE L'ESPACE PUBLIC

---

### Article 39. Terrasses et mobiliers placés sur l'espace public

#### Ancrage au sol

§ 1. Les terrasses placées sur l'espace public et l'ensemble du mobilier qui les composent ne peuvent en aucun cas être ancrés au sol ni fixés dans les façades des constructions. Elles doivent être entièrement démontables et ne peuvent être fermées par une toiture fixe ou rigide.

§ 2. Les planchers d'égalisation ainsi que les tapis de sol sont interdits, qu'ils soient ancrés ou posés au sol.

#### Intégration et harmonie

§ 3. Les différents éléments qui composent la terrasse ne peuvent nuire à l'esthétique et la qualité architecturale des façades et de la devanture commerciale ; ils visent l'harmonie :

- par l'utilisation de matériaux uniformes et naturels ;
- au niveau des teintes, par le choix de gammes de couleurs sobres et uniformes, à moins que les éléments ne soient laissés dans la couleur naturelle du matériau ;
- leur placement ne masque pas les éléments d'architecture.

De plus, ils ne peuvent entraver l'accès à l'immeuble ni gêner la commodité du passage.

#### Prescription spécifique à l'ensemble urbain 'Place Communale'

§ 4. La dimension et l'emprise des terrasses seront strictement déterminés par la présence d'un marquage au sol défini par la Commune.

### Article 40. Etalages et dispositifs mobiliers placés sur l'espace public

#### Ancrage au sol

§ 1. Tant les étalages placés sur l'espace public, que tout dispositif mobilier accessoire à l'activité commerciale - tels que les drapeaux, les présentoirs, les rôtissoires, tout objet divers - ne peuvent être ancrés au sol ni fixés dans les façades des constructions.

#### Intégration et harmonie

§ 2. Les étalages et autres mobiliers respectent les conditions de l'article 39.

§ 3. En outre, ils sont placés directement le long de la devanture en s'intégrant à la composition et dans le respect de ses proportions (notamment la hauteur de l'allège et du soubassement). Ils ne peuvent en aucun cas être placés devant une porte et/ou de manière à contraindre l'accessibilité.

#### Prescription spécifique à l'ensemble urbain 'Place Communale'

§ 4. Dans l'ensemble urbain 'Place Communale', les étalages ancrés et posés au sol ne sont pas autorisés.



## COLOPHON

---

### **Maître d'ouvrage**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean  
Service de l'Urbanisme

### **Auteur de projet**

ERU asbl  
Centre d'Etudes et de Recherches Urbaines  
[www.eru-urbanisme.be](http://www.eru-urbanisme.be)

### **Réalisation**

Catherine De Zuttere  
Marie Demanet  
Bénédicte del Marmol

### **Graphisme**

© ERU asbl 2015  
Source fond de plan © Urbis V2.3

### **Crédits photographiques**

©ERU asbl sauf indication

**Juin 2016**

*Etudes préliminaires - Octobre 2014*

