



Ville de Bruxelles

Guide du

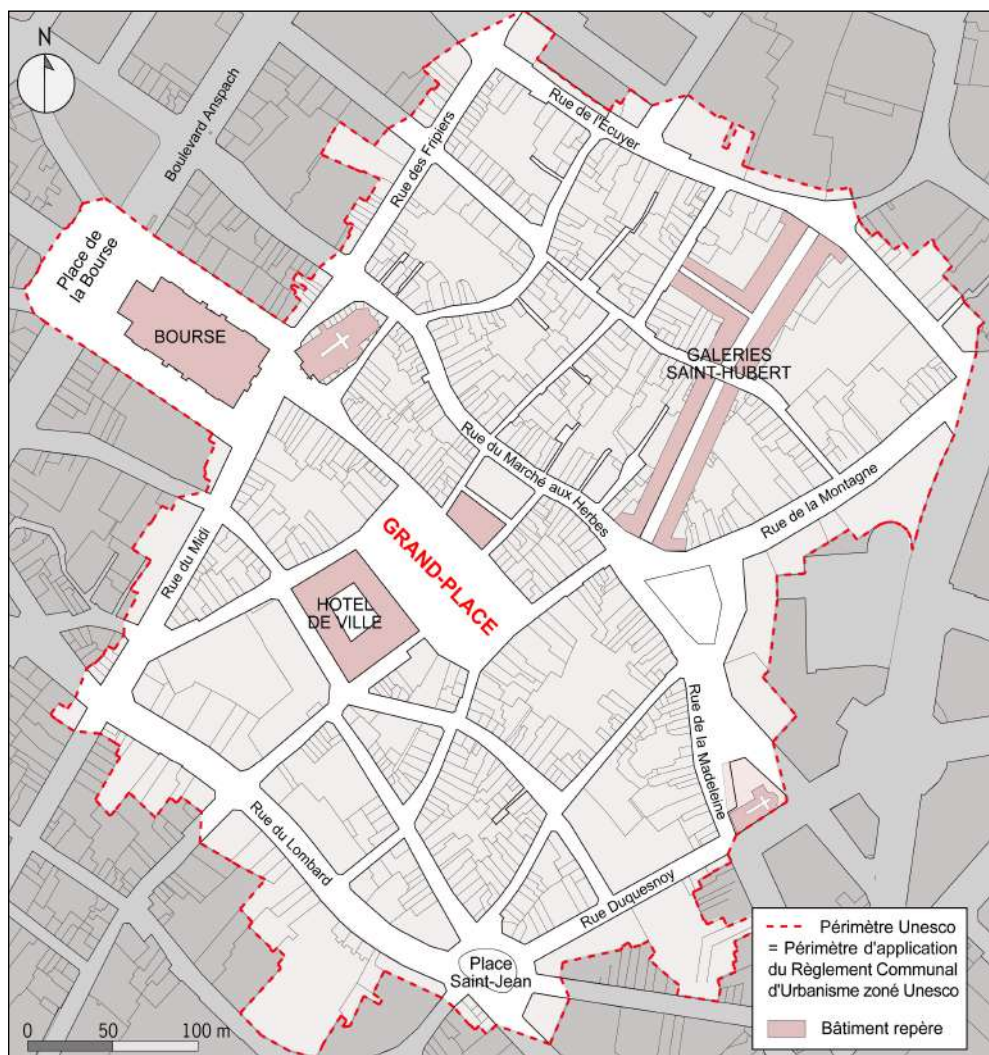
REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONE

Périmètre Unesco - Grand-Place



- *Aménager un commerce et sa devanture*
- *Placer une enseigne ou tout autre dispositif commercial*
- *Mettre en valeur le patrimoine*
- *Assurer une bonne cohabitation entre commerce et logement*
- *Occuper l'espace public*

Présentation du Règlement Communal



d'Urbanisme Zoné Unesco

Le quartier de la Grand-Place a une valeur historique exceptionnelle, que l'UNESCO a reconnu en l'inscrivant sur sa liste du 'Patrimoine mondial' le 2 décembre 1998. Ce quartier bouillonnant d'activités est connu pour sa dynamique touristique et commerciale ; mais le coeur historique doit rester aussi un lieu d'habitat privilégié, même aux étages au-dessus des commerces.

A mon initiative, le Collège de la Ville de Bruxelles a adopté un règlement Communal d'Urbanisme spécifique au périmètre dit 'Unesco'. Le règlement est en vigueur depuis le XXX mars 2009.

Le règlement a pour objectif d'offrir à ce quartier un nouvel équilibre entre patrimoine, habitat, attractivité commerciale et touristique. L'architecture médiévale typique, le parcellaire étroit et le réseau de voiries sinueuses méritent d'être mis en valeur ; la recherche de la qualité et de la complémentarité doit donc être le moteur de toutes les interventions.

Pour relever ces défis, nous avons besoin de votre collaboration. Mon souhait est que ce règlement soit facilement compréhensible pour chacun d'entre vous, c'est pourquoi j'ai voulu l'accompagner de ce dépliant, conçu comme un outil simple et largement illustré.

Vous retrouverez dans cette brochure les indications sur la manière de concevoir votre commerce, transformer la devanture et/ou placer des enseignes, tout en veillant à l'occupation des logements aux étages. Pour tout renseignement et aides dans vos démarches, les services de l'urbanisme restent à votre entière disposition (cf. contacts p.18). N'hésitez pas à les contacter.

Christian CEUX
*Echevin de l'Urbanisme
et de la Mobilité
Ville de Bruxelles*



Lexique

Allège

Élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie

Auvent ou marquise

Toiture fixe ou mobile en saillie sur la façade d'une construction

Baie

Fenêtre, ouverture dans un mur de maçonnerie

Caisse-montre

Boîtier avec fenêtre ouvrable permettant de présenter le menu d'un établissement HORECA

Caisson lumineux

Enseigne parallèle ou perpendiculaire à la façade constituée d'un caisson translucide dans lequel est intégrée une source lumineuse

Devanture

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

Enseigne

Inscription, forme ou image apposée(s) sur un immeuble et relative(s) à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de ses produits

Lambrequin

Bandeau ou panneau d'ornement en bois ou en tôle, placé notamment devant un caisson à volet

Porte-menu

Dispositif servant de support au menu proposé par un établissement HORECA et accroché à la façade

Publicité

Inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, en ce compris le dispositif qui la supporte, à l'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

Tente solaire

Auvent ou toiture mobile de protection et de couverture, constitué d'une bâche en toile ou en plastique tendue sur une armature

Travée

Espace qui sépare deux points d'appui ou deux éléments porteurs d'un ouvrage

Vitrine

Partie vitrée de la devanture d'un commerce, où l'on expose des produits destinés à la vente ou des services

Principes généraux

Concilier la visibilité et l'attractivité des commerces, la qualité patrimoniale des immeubles, la cohabitation harmonieuse des fonctions et la protection de l'habitat : tels sont les défis de la zone Unesco.

Trois grands principes

- **Limiter l'expression commerciale au rez-de-chaussée**
- **Privilégier la qualité des enseignes plutôt que la quantité**
- **Favoriser le retour des habitants en assurant un équilibre entre commerces et logements**

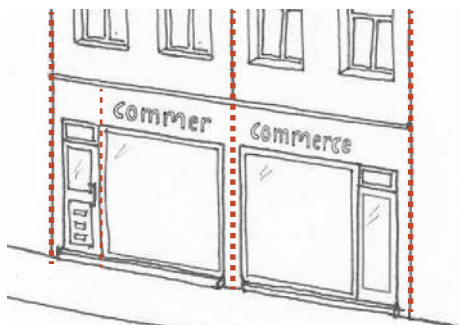


Attention !

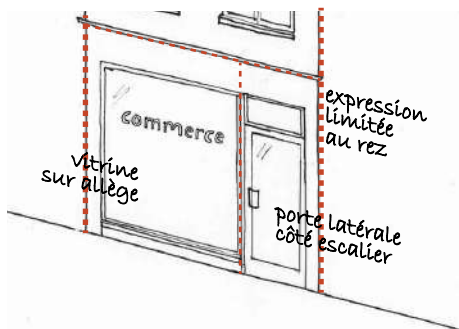
- Les aménagements commerciaux tels que la transformation de la devanture, le placement d'une enseigne et d'autres dispositifs commerciaux sont soumis à **permis** (cf. procédures p 18).
- Tout le périmètre Unesco est situé en **zone de protection** . L'avis des Monuments et Sites est donc toujours requis.

Retrouver un équilibre entre commerce et logement

Devanture : quelques règles simples



Un commerce sur deux parcelles : maintien du parcellaire dans la composition



Composition type pour façade > 4,5m

Les devantures sont des éléments-clés qui influencent le paysage des rues. Elles s'intègrent à la façade dans un projet d'ensemble et tiennent compte de la typologie de l'immeuble.

Composition

- Respect du rythme de la façade
- Inscription dans la trame verticale et horizontale de la façade
- Inscription dans le plan de la façade

Matériaux et couleurs

- Matériaux résistants, de qualité et naturels
- Couleurs principales sobres et en harmonie avec celles des étages
- Couleurs dominantes : pas de couleurs criardes ni de couleurs fluorescentes

Ne sont pas autorisés

- L'événement de la façade, la suppression de la devanture ou son ouverture totale, notamment via les rideaux de chaleur ou les portes en accordéon
- Les portes coulissantes
- Les portes, châssis, bardages et parements en PVC



Des exemples de matériaux de qualité

Patrimoine commercial

Les devantures anciennes, qu'elles soient de style néo-classique, néo-renaissance, Art Nouveau, Art Déco ou moderniste, sont des richesses pour le quartier : elles sont porteuses d'histoire et d'identité et témoignent d'un savoir-faire précieux.

Le périmètre Unesco bénéficie de nombreux exemples : un inventaire a été établi (disponible à la Cellule Patrimoine Historique de la Ville), mais la liste peut encore être enrichie...

Principes à suivre

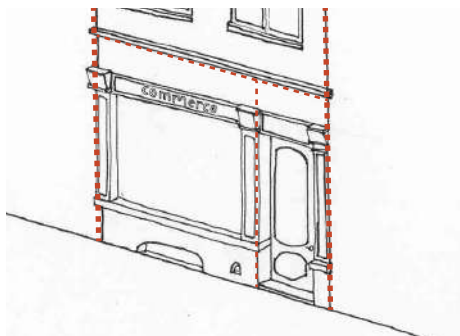
- La cohérence d'origine des devantures anciennes est conservée.
- Elles sont mises en valeur et correctement entretenues.
- Elles ne sont pas dénaturées par le placement de dispositifs commerciaux.



Devanture néo-classique



Devanture Art Nouveau



Composition d'une devanture traditionnelle



Devanture Art Déco

Vente à rue

non



Encombrement du trottoir par la vente à rue

non



Exemple de façade éventrée

oui



Exception pour la vente à rue

Principes

La vente directe à rue est soumise à permis. En général, elle n'est plus autorisée dans le périmètre Unesco.

- L'intérieur du magasin reste le lieu privilégié de l'activité commerciale, et non l'espace public.
- La vente à rue complique le passage des piétons et ne valorise pas les commerces voisins.

Une exception

A titre exceptionnel, un commerce avec vente à rue pourrait s'installer dans un tout petit immeuble, moyennant évaluation de la demande dans le cadre du permis qui reste obligatoire.

Les conditions sont :

- Façade de l'immeuble < 4,5m et surface du commerce < 30m²
- Maintenir une allège et prévoir une vitrine coulissante
- Laisser un accès libre et aisé à l'intérieur du commerce (pas de mobilier dans l'entrée)

Accès distinct vers les étages

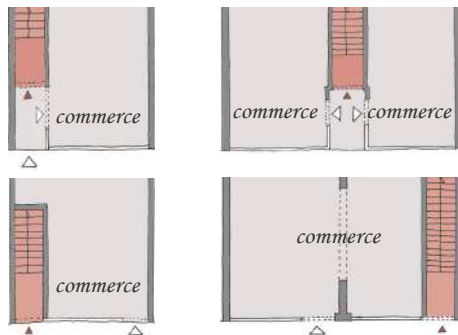
Les quartiers commerçants habités sont des quartiers vivants et attractifs, animés de jour comme de nuit. Cette occupation des étages en logement est aussi un gage de sécurité et de bon entretien des immeubles, c'est pourquoi un accès séparé vers les étages est fondamental.

Accès séparé

- Si l'accès séparé existe, il est obligatoire de le maintenir.
- Si l'accès séparé n'existe plus, il faut le recréer : en cas de transformation du commerce, un accès distinct doit être aménagé, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 4,5m ou la surface commerciale est inférieure à 30m².

Escalier vers les étages

L'escalier vers les étages est maintenu et doit rester libre d'accès jusqu'au dernier niveau.



Quatre possibilités de (re)créer un accès



Un accès recréé en retrait de la façade



Un accès pour deux immeubles



Un accès intégré dans la devanture

Vitrines et volets



La devanture est une carte de visite : bien agencée, elle attire le regard de la clientèle et reflète l'image de marque du commerce.

Le dispositif de sécurité en dehors des heures d'ouverture nécessite la même attention. Des solutions alliant sécurité et patrimoine existent et sont dès lors à privilégier (vitrage anti-effraction par exemple).

Vitrines

- Prévoir un vitrage clair et transparent ; pas de vitrage fumé, teinté, réfléchissant
- Limiter le nombre d'autocollants et autres motifs : maximum 5% de la surface vitrée
- Ne pas encombrer la vitrine et les fenêtres aux étages par le placement de mobilier, de panneaux ou par le stockage de marchandises



Volets de fermeture

- Prévoir des volets ajourés laissant la vitrine visible lors de la fermeture
- Placer le mécanisme (caisson) à l'intérieur du commerce, derrière la vitrine et dans le respect du patrimoine
- Interdiction de placer des volets pleins, seul le maintien des volets pleins en bois anciens est autorisé

Tentes solaires, auvents et marquises

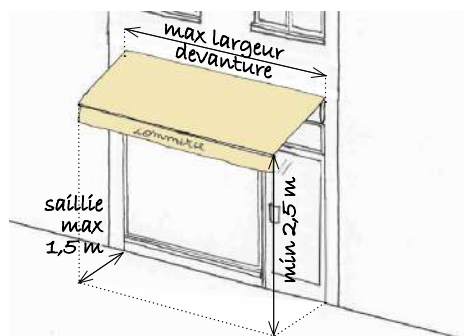
Les tentes solaires, auvents et marquises ont avant tout pour objectif de protéger la vitrine du soleil ou de la pluie. Ils valorisent le commerce, ne le masquent pas et n'encombrent pas la façade ni la rue.

Dans le choix du modèle, la recherche d'une harmonie par rue doit être privilégiée.

Tentes solaires : modèle-type

- Structure métallique et rétractable
- Toile monochrome de couleur sobre ou bi-chrome rouge et vert (couleurs de la Ville)
- Inscription uniquement sur la bordure flottante, pas sur la toile inclinée
- Pas d'inscription publicitaire

Placement et dimensions



Quelques règles de bonne intégration

- Respect du rythme parcellaire et pas de placement d'une tente solaire, d'un auvent ou d'une marquise en travers d'une baie
- Pas de tente solaire, d'auvent ni de marquise aux fenêtres des étages
- Pas de système d'éclairage ni de chauffage accroché à la tente, l'auvent ou la marquise
- Pas d'élément de fermeture latérale
- Repli de la tente dès la fermeture du commerce
- Entretien régulier de la tente



Autres équipements commerciaux

non



Un mauvais exemple d'installation technique

Autres équipements commerciaux non autorisés

- Les **présentoirs** accrochés à la façade pour exposer la marchandise
- Les **éclairages permanents** placés aux étages : spots, rideaux de lumière, guirlandes, fils lumineux...
- Tout autre objet accroché à la façade : ballons, drapeaux, banderoles ...

Installations techniques

Les installations techniques sont parfois nécessaires au fonctionnement des cafés, restaurants ou de certains commerces ; cependant, elles ne peuvent pas gêner le voisinage, par le bruit, les odeurs, la visibilité...

- Placement des installations à l'intérieur du bâtiment dans une surface affectée au commerce
- Raccordement à une conduite d'évacuation en toiture
- En cas d'impossibilité de placement à l'intérieur, placement de manière à ce que les installations ne soient pas visibles depuis la rue (façade arrière, toiture plate ou intégration dans un volume construit)
- Nécessité de veiller à l'esthétique des aménagements

Des alternatives aux systèmes habituels de climatisation existent (cf. p 17).

Porte-menus et caisses-montre

- Maximum 2 par établissement
- Uniquement pour les HORECA
- Placement à proximité de l'entrée de l'établissement
- Dimensions max. : 65cm x 45cm, saillie de 12cm

Enseignes et publicités : principes généraux

Enseignes

L'objectif de l'enseigne : se démarquer, personnaliser le commerce et permettre de reconnaître rapidement l'activité.

Quelques règles de bonne intégration

- Placement uniquement au rez-de-chaussée
- Intégration harmonieuse à l'immeuble et respect de l'esthétique et de l'architecture de la façade
- Interdiction de masquer des éléments d'architecture (balcons, baies,..)

Publicités

La publicité n'est autorisée que si elle est :

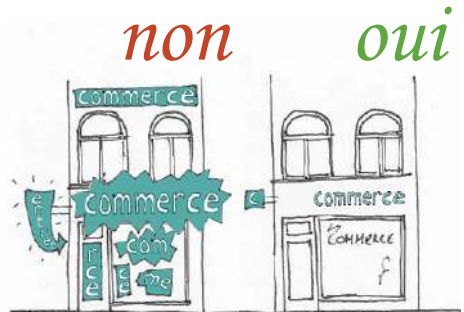
- associée à l'enseigne, c.à.d. axée sur un produit ou service lié au commerce.
- placée sur le même support que l'enseigne et limitée à ¼ de la surface de celle-ci.

Bâches de chantier

La publicité temporaire sur bâche de chantier n'est autorisée que si elle est :

- uniquement constituée de logos ou d'autres caractères imprimés.
- limitée à 10% de la superficie des logos et caractères imprimés.

De plus, le reste de la bâche doit laisser transparaître la façade de l'immeuble.



Attention !

L'enseigne est une inscription, forme ou image, **relative à l'activité du commerce**. Tout autre inscription, forme ou image, est considérée comme de la publicité.

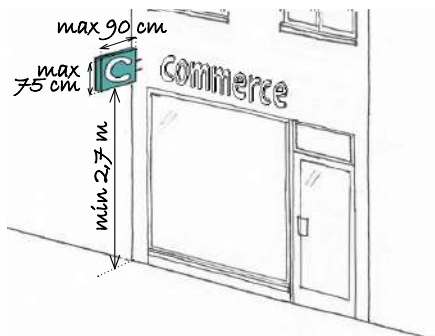


Des dispositifs commerciaux trop envahissants

Nombre et dimensions de l'enseigne



Un système d'enseigne bien dimensionné



Nombre maximum d'enseignes autorisées par commerce

- Une enseigne parallèle par vitrine
- Une enseigne perpendiculaire par façade
- Une inscription sur le vitrage et/ou sur la bordure flottante de la tente solaire

Dimensions

Enseignes parallèles

L'enseigne doit s'intégrer dans l'espace disponible entre le cadre de la vitrine et le seuil des baies, sans superposition et dans le prolongement des ouvertures.

- Hauteur : max. 75cm
- Largeur : max. largeur de la devanture et max. 2/3 de la façade
- Saillie : max. 15 cm, attaches comprises

Enseignes perpendiculaires

- Hauteur : max. 75cm
- Largeur : max. 90 cm
- Epaisseur : max. 15 cm
- Placement à min. 2,7 m du sol

Eclairage et qualité de l'enseigne

Une enseigne éclairée de manière qualitative contribue à l'animation et à l'image attractive des quartiers commerçants.

Principes d'éclairage

Techniques à privilégier

- Eclairage par projection directe
- Eclairage rasant
- Eclairage à contre-jour
- Eclairage par transparence
- Eclairage formant l'enseigne

Il est nécessaire de soigner la mise en œuvre, de prévoir des systèmes d'attache discrets et des fils électriques bien intégrés.

Ne sont pas autorisés

- Les caissons lumineux standard
- L'éclairage clignotant, les textes déroulants ou les enseignes dynamiques
- Les fils néons entourant l'enseigne

Qualité de l'enseigne

Une enseigne belle et originale est à privilégier : enseigne légère, lettres peintes sur la vitrine, attaches discrètes, lettrages apposés sur la façade, lettres en creux, ...

Les enseignes artistiques donnent un cachet spécifique au commerce et une ambiance unique à la rue. Le périmètre Unesco mérite cette attention, et bénéficie déjà d'exemples à suivre.



Des exemples d'enseignes de qualité

Grand-Place : enseignes et publicités

Attention !

- Les **règles générales** relatives à l'ensemble du périmètre Unesco restent d'application.
- Tous les immeubles de la Grand-Place sont **classés**. Toute autorisation est donc délivrée par la Région via le permis unique.

Dimensions de l'enseigne ou de la publicité associée à l'enseigne



Un système d'enseigne respectueux

La Grand-Place, au cœur du quartier dit 'Unesco', est un joyau de l'architecture baroque mondialement renommé. Elle se distingue par une remarquable cohérence et unité de style qui mérite des mesures particulières.

Enseignes parallèles

Sont uniquement autorisés

- Lettrages découpés, peints ou autocollants, apposés sur la vitre
- Fils lumineux placés derrière la vitre (couleur jaune, dorée ou blanche)
- Lettrages découpés placés sur le lambrequin pour les vitrines anciennes

Ils ne peuvent pas couvrir plus de **5 % de la surface vitrée**

Publicités associées à l'enseigne

Sont uniquement autorisés

- Lettrages découpés apposés sur la vitre (couleur jaune, dorée ou blanche)
- Fils lumineux placés derrière la vitre (couleur jaune, dorée ou blanche)
- Placement derrière une vitrine sans enseigne

Ils ne peuvent pas couvrir plus de **5 % de la surface vitrée**

Ne sont pas autorisées

- Toute **publicité non associée à l'enseigne**, temporaire ou permanente, même sur bâche de chantier
- Toute **nouvelle enseigne perpendiculaire**

Occupation de l'espace public

Les terrasses participent à l'animation et à la convivialité de l'espace public. En tant qu'éléments du décor urbain, elles se composent d'un mobilier de qualité et ne compromettent pas le partage de l'espace public.

Terrasses

Tables et chaises

- Matériaux naturels et de qualité (pas de plastique)
- Rentrées le soir après la fermeture

Parasols et autres accessoires

- Pas de parasol dans les rues étroites (type rue des Bouchers). Dans les autres rues, un seul parasol par table.
- Pas d'inscription publicitaire
- Pas de dispositif de fermeture des terrasses
- Pas de tapis de sol

Chevalets et porte-menus

- Uniquement pour les HORECA
- Un seul par établissement
- Uniquement un logo ou un texte se rapportant à l'établissement (pas de publicité)

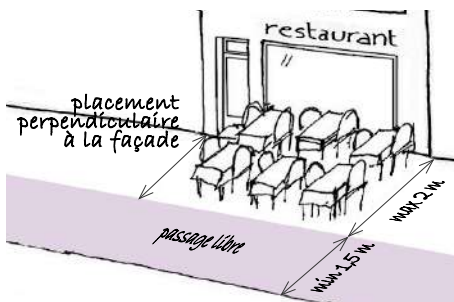
Etalages

Sont uniquement autorisés

- Des fleurs et plantes, un banc d'écaille par établissement, des présentoirs de fruits et légumes, livres, journaux, un tourniquet par commerce placé contre la façade (cartes postales et guides touristiques)



Placement et dimensions



Modalités générales

L'occupation de l'espace public par tout type de mobilier

- ne peut entraver le **passage des piétons** (passage libre de minimum 1,50m).
- est régie par une **Circulaire communale**.
- est **soumise à une autorisation** délivrée par le Département Commerce de la Ville de Bruxelles.
- fait l'objet du paiement d'une **redevance annuelle**.

Vers des commerces durables



Privilégier les matériaux durables

Choisir des matériaux naturels, solides, de qualité : l'investissement en vaut la peine, surtout sur le moyen et long terme. A privilégier : bois indigène et/ou labellisé, métal, pierre naturelle, ...

Aménager une toiture verte

Le toit plat des annexes convient bien à l'aménagement d'une toiture végétale. Parmi les nombreux atouts, celle-ci constitue un isolant, retient les eaux pluviales et améliore la qualité des intérieurs d'îlot.

Le quartier de la Grand-Place, témoin privilégié de l'Histoire, se doit aussi d'être la vitrine d'un développement urbain durable et intégré.

Pour entamer une réflexion globale d'amélioration de votre impact sur l'environnement, nous vous proposons quelques conseils.

Economiser l'énergie

Bien isoler

Eviter les pertes inutiles

Les rideaux de chaleur à l'entrée des commerces ou les chauffages extérieurs sont à proscrire, ils constituent des gouffres à énergie souvent superflus.

Limiter les climatisations et *air-co*

Il existe des alternatives moins énergivores que les appareils de climatisation. Par exemple, les systèmes de ventilation mécanique des locaux sont moins coûteux, plus respectueux de l'environnement et améliorent le confort des clients et du personnel.

Privilégier un éclairage économe

Un éclairage économe se focalise sur l'enseigne ou la vitrine et utilise des techniques efficaces. Des nouvelles technologies, peu consommatrices d'énergie et convenant pour l'éclairage commercial, sont à privilégier.

Démarches à entreprendre

Procédure pour tout aménagement

Vérifier si l'immeuble est classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde

Vérifier si un permis d'urbanisme est nécessaire

- Le permis est à introduire auprès de la Région pour les biens protégés.
- Le permis est à introduire auprès de la Ville pour les autres biens.

Vérifier si le bien est situé dans le périmètre d'application du Règlement Unesco

- Le Règlement Unesco complète les plans et règlements en vigueur qui restent d'application.
- Le Règlement Unesco s'applique aussi aux actes et travaux dispensés de permis.

Contacts

Ville de Bruxelles - Dpt Urbanisme

Bld Anspach 6, 1000 Bruxelles

- Service Plans et Autorisations
tel : 02/279.29.29
- Cellule Patrimoine Historique
tel : 02/279.30.10
- Délégation au développement de la Ville
tel : 02/279.31.43

Région de Bruxelles-Capitale

- Direction des Monuments et Sites
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
CCN 80 rue du Progrès, 1035 Bruxelles
tel : 02/204.25.75

Installation d'une enseigne ou d'un autre dispositif commercial

- Toute enseigne nécessite une demande de permis dans le périmètre Unesco.
- Le permis enseigne est valable 9 ans. Toute autorisation doit donc être renouvelée à cette échéance.
- Les enseignes obsolètes doivent être enlevées par le commerçant ou le propriétaire.

Occupation de l'espace public

- L'occupation de l'espace public est régie par une Circulaire communale.
- **Ville de Bruxelles - Dpt Commerce**
Service Gestion financière de l'espace public, Bld Anspach 15B, 1000 Bruxelles
tel : 02/207.29.50

Conseil

Avant de finaliser votre projet, il est toujours préférable de contacter le **Département Urbanisme** de la Ville de Bruxelles qui est l'interlocuteur privilégié pour vous aider dans vos démarches.

Ville de Bruxelles

Guide du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

Périmètre Unesco - Grand-Place

Sommaire

Aménager un commerce p 3

- Lexique
- Principes et procédures

Devanture commerciale p 5

- Quelques règles simples
- Patrimoine commercial
- Vente à rue
- Accès distinct vers les étages

Équipement de la devanture p 9

- Vitrines
- Volets de fermeture
- Tentes solaires, auvents et marquises
- Autres équipements commerciaux

Enseignes et publicités p 12

- Principes généraux
- Nombre et dimensions
- Éclairage et qualité de l'enseigne

Grand-Place p 15

- Enseignes parallèles
- Publicités associées à l'enseigne

Occupation de l'espace public ... p 16

- Terrasses
- Étalages

Vers des commerces durables ... p 17

- Economiser l'énergie
- Privilégier les matériaux durables
- Aménager une toiture verte

Démarches à entreprendre p 18

- Procédure pour tout aménagement
- Installation d'une enseigne ou d'un autre dispositif commercial
- Occupation de l'espace public

Contacts p 18

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Boulevard Anspach 6
1000 Bruxelles
02/279.29.29

Editeur responsable
Christian CEUX
Hôtel de Ville, Grand-Place
1000 Bruxelles

Réalisation
Délégation au développement
de la Ville - ERU asbl
ddv-aos@brucity.be

Mars 2009