



**Atrium Brabant
Commune de Schaerbeek**

Charte d'urbanisme Rue de Brabant

CHARTRE

Septembre 2008

TABLE DES MATIERES

1.1. Les objectifs généraux de la charte	3
1.1.1. Enjeux et contenu	3
1.1.2. Champ d'application	3
1.2. La charte par thème	5
1.2.1. Les extensions en intérieur d'îlot	5
1.2.2. Le volume bâti	9
1.2.3. La façade	10
1.2.4. Les enseignes et dispositifs commerciaux	13
1.2.5. Les affectations et les accès séparés	14

1.1. LES OBJECTIFS GENERAUX DE LA CHARTE

1.1.1. Enjeux et contenu

Fondée sur les deux fonctions fortes de la rue de Brabant – le commerce et le logement, la charte d'urbanisme pour les commerces de la rue de Brabant a pour objectif de trouver un équilibre entre elles : combiner la vitalité commerciale, le développement et l'extension des commerces, la qualité du cadre de vie et les bonnes conditions d'habitabilité des logements.

La charte se décline en un ensemble de principes qui constituent un cadre clair de ce qui peut être autorisé dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme.

La volonté est de traiter toutes les demandes sur base de règles identiques pour tous les commerçants.

La charte a été établie sur base d'un diagnostic fouillé de la situation existante de la rue de Brabant, des principales demandes de permis et des situations infractionnelles.

Elle comprend cinq thèmes qui répondent aux enjeux définis lors de ce diagnostic :

1. **Les extensions commerciales en intérieur d'îlot.**

Ce thème concerne l'occupation des surfaces disponibles en intérieur d'îlot.

2. **Le volume bâti et le rapport à la parcelle.**

Ce thème concerne l'implantation et le gabarit des constructions et de leurs annexes : les bâtiments principaux, les séquences urbaines, la forme des toitures, les volumes annexes... ;

3. **La façade**

Ce thème concerne la façade dans son ensemble, tant au niveau du rez-de-chaussée (les devantures commerciales) qu'au niveau des étages : composition, proportions, rythme ... ;

4. **Les enseignes et dispositifs commerciaux**

Ce thème concerne les aménagements et le placement de dispositifs accessoires au commerce : enseignes, publicités, tentes solaires, spots et autres éclairages ... ;

5. **Les affectations et les accès séparés aux étages**

Ce thème concerne l'occupation et les différentes fonctions présentes dans la rue, de même que les possibilités d'accéder aux logements indépendamment des commerces, condition nécessaire au développement de l'habitat.

1.1.2. Champ d'application

La charte s'applique aux immeubles de la rue de Brabant compris depuis l'angle rue de Brabant / rue d'Aerschot jusqu'à la place Liedts :

- Numéros pairs : de 116 à 272

- Numéros impairs : de 31 à 205

Elle concerne tant les interventions visibles depuis la rue (façade avant et toiture) que les interventions en intérieur d'îlot.

La charte constitue le cadre applicable

- Aux demandes de permis introduites après l'adoption de la charte
- Aux demandes de régularisations des situations en infraction, en particulier les annexes construites sans autorisation.

1.2. LA CHARTE PAR THEME

1.2.1. Les extensions en intérieur d'îlot

Objectifs de la charte

Les principes de la charte visent à cadrer la construction d'annexes en intérieur d'îlot de manière à maintenir une qualité de vie de ces intérieurs d'îlot, à favoriser leur végétalisation et à garantir la perméabilité des sols.

Les objectifs sont d'améliorer la compatibilité entre les fonctions commerciales et résidentielles, mais aussi de promouvoir de meilleures conditions de travail des employés des commerces (vues directes, aération naturelle, apport de lumière naturelle ...).

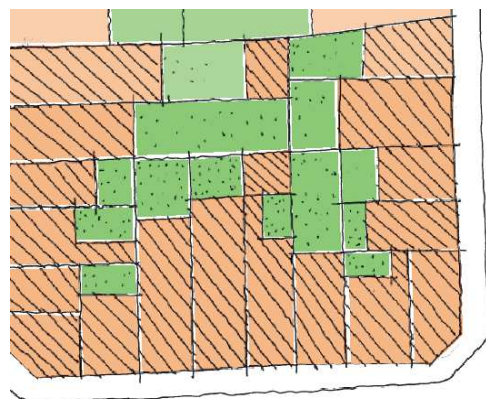
Principes généraux

1. Pour chaque parcelle, conserver (ou recréer, dans le cas de travaux en infraction) un minimum de surface de cours et jardins, de pleine terre et perméable.

Le nombre de m² non constructibles varie en fonction de la profondeur des parcelles (cfr. dispositions particulières, 2 cas de figure).

Exception : il peut être dérogé à ce principe uniquement pour les très petites parcelles et en fonction des conditions particulières de voisinage, principalement les parcelles d'angle. L'évaluation sera effectuée au cas par cas par la commune.

2. Constituer des ensembles verts cohérents et qualitatifs en aménageant les zones de cours et jardins de manière à ce que les surfaces laissées libres de construction jouxtent en priorité les surfaces libres des parcelles voisines.



Croquis n°1

3. Verduriser les surfaces laissées libres de construction : planter des arbres ou arbustes, des plantes rampantes et grimpantes ...
4. Limiter la hauteur des annexes à un niveau pour les extensions commerciales, en alignant les annexes et les raccordant aux annexes voisines.

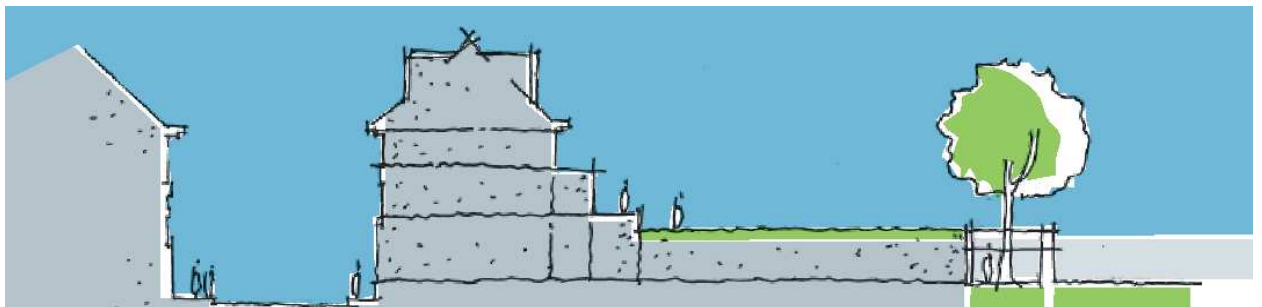
Exception : différence de niveau sur une même parcelle, cfr. cas particulier.

5. Réaliser une toiture verte, en principe non accessible sur les toits plats des annexes nouvellement construites ou régularisées.

Sur la partie de ces toitures longeant la façade arrière du bâtiment principal, des terrasses profitant aux logements peuvent être aménagées, dans le respect des règles du code civil et du RRU et moyennant permis d'urbanisme.

6. Assurer l'éclairage et l'aération naturels des surfaces commerciales, en aménageant soit des verrières en toiture, soit des baies ouvrantes dans les façades donnant sur la zone de cours et jardins.

Croquis n2 et 3 : illustrations d'aménagements d'intérieurs d'îlot.

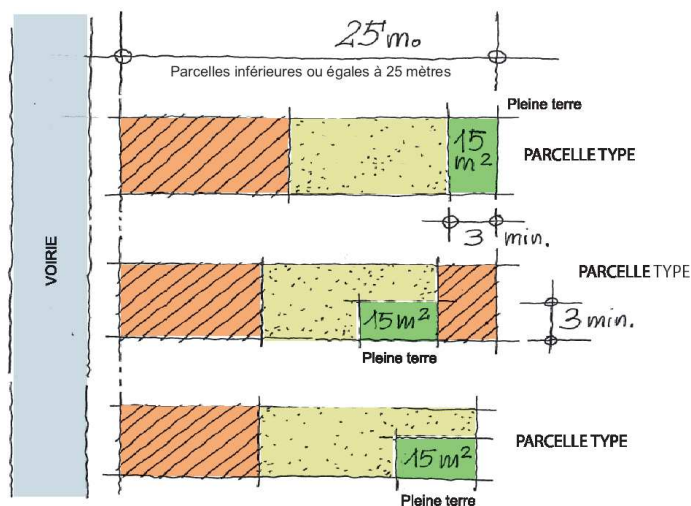


Surfaces non constructibles : cas de figure n°1

Dans les parcelles dont la profondeur totale est inférieure à 25 mètres, la surface de cours et jardins est de minimum 15m², aucune des dimensions principales de cette surface (longueur, largeur) ne pouvant être inférieures à 3 mètres.

La surface de cour et jardin sera située, au choix :

- En fond de parcelle :
- Le long d'un bâtiment arrière existant, laissant un passage entre les 2 bâtiments :
- En fond de parcelle et latéralement, le long d'un mur mitoyen :



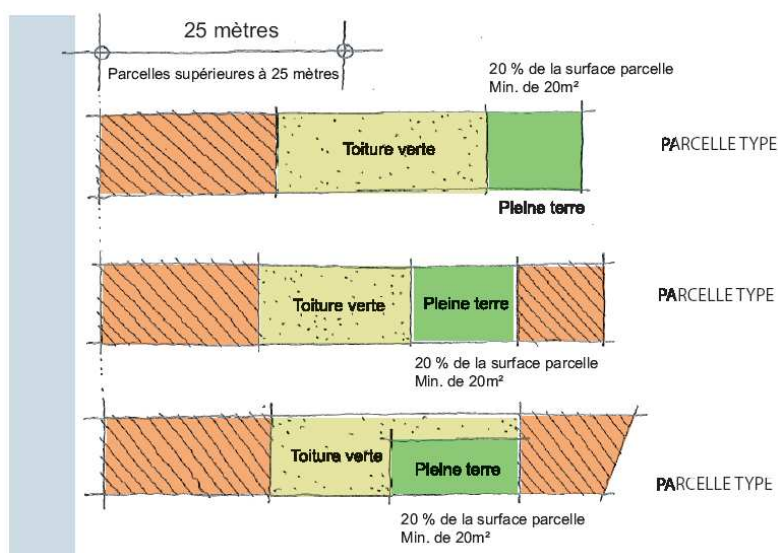
Croquis n°4

Surfaces non constructibles : cas de figure n°2

Dans les parcelles dont la profondeur totale est supérieure à 25 mètres, la surface de cours et jardins est de minimum 20% de la surface totale de la parcelle, avec un minimum de 20m², aucune des dimensions principales de cette surface (longueur, largeur) ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

La surface de cour et jardin sera située, au choix :

- En fond de parcelle :
- Le long d'un bâtiment arrière existant :
- Le long d'un bâtiment arrière existant et laissant un passage entre les 2 bâtiments :



Croquis n°5

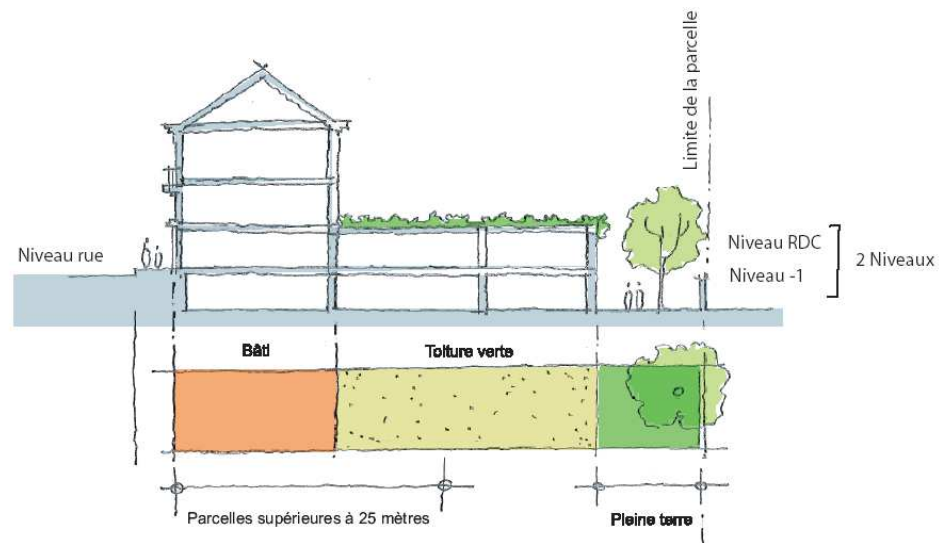
Cas particulier : niveaux différents sur une même parcelle

Une partie de la rue de Brabant (n° impairs) a pour caractéristique d'avoir une différence de niveau de +/- 1 étage entre le niveau à front de rue et le niveau en fond de parcelles.

Les règles relatives aux surfaces non constructibles (parcelles < 25 mètres et parcelles > 25 mètres) s'appliquent.

Exceptionnellement, la hauteur des extensions commerciales en intérieur d'îlot peuvent avoir deux niveaux – le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin, à conditions :

- De ne pas installer 2 commerces différents sur ces niveaux ; le rez-de-jardin doit comprendre des locaux annexes au commerce du rez-de-chaussée ;
- De ne pas étendre le commerce au 1^{er} étage du bâtiment principal, qui est destiné au logement.
- Et que la façade arrière des annexes soit dans le même alignement, au rez-de-chaussée et rez-de-jardin.



Croquis n°6

1.2.2. Le volume bâti

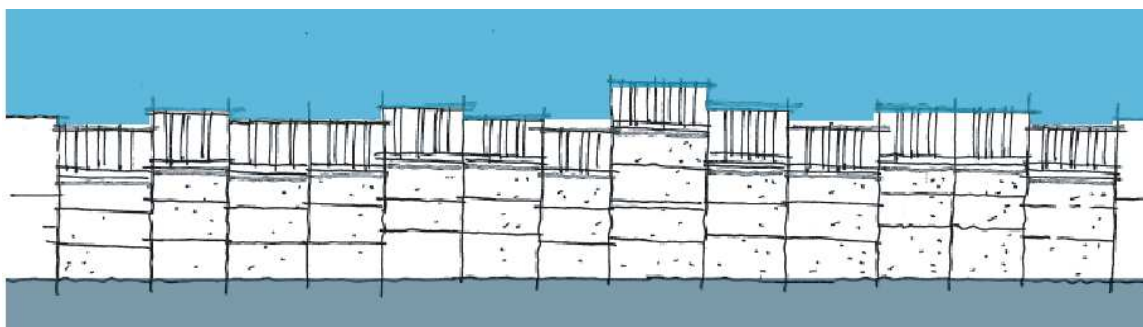
Objectifs de la charte

Les principes de la charte visent préserver et mettre en valeur l'homogénéité des ensembles architecturaux de style néoclassique, qui caractérisent la rue de Brabant.

L'objectif est aussi de favoriser la compacité et la qualité des logements, en améliorant notamment l'éclairage des espaces intérieurs et en autorisant la construction d'annexes en façade arrière pour viabiliser des logements ne répondant plus aux normes de confort actuelles.

Principes généraux

1. Conserver les gabarits existants, uniformes sur la majeure partie de la rue, et ne pas rehausser les bâtiments principaux à rue.



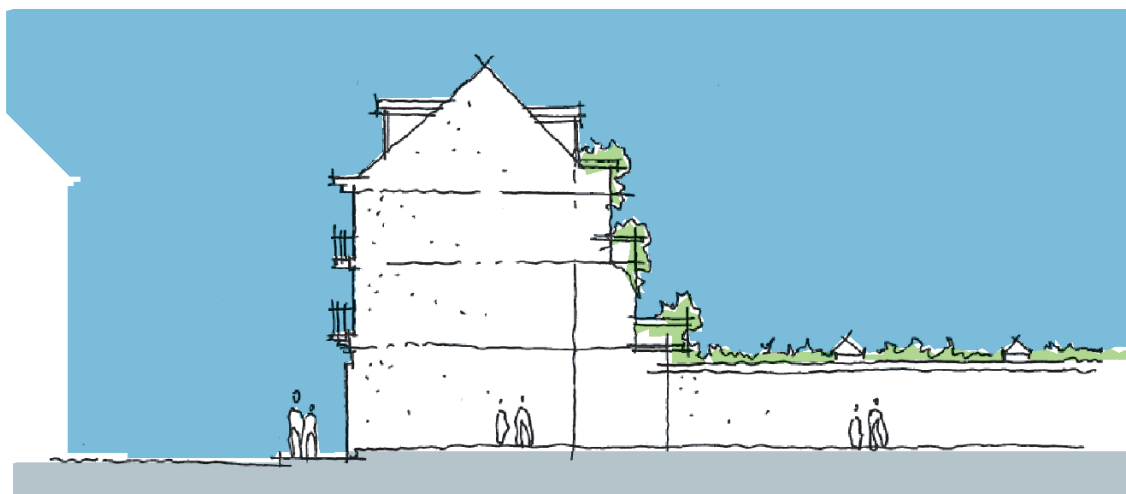
Croquis n°7

2. Conserver les formes et les pentes de toiture des bâtiments principaux, en façade à rue.

Cependant, des lucarnes peuvent être aménagées en façade avant pour améliorer les conditions d'habitabilité des espaces sous toitures. Ces lucarnes devront s'intégrer à la composition de la façade, en s'alignant par exemple sur les baies des étages inférieurs.

3. Conserver le volume et les structures des bâtiments principaux.

Cependant en façade arrière, des annexes au niveau des étages peuvent être construites ou agrandies pour améliorer les conditions d'habitabilité des logements, tout en favorisant la compacité du bâti et à condition de respecter les règles du RRU relatives à la profondeur des constructions.



Croquis n°8

1.2.3. La façade

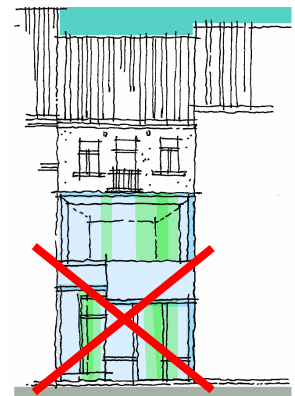
Objectifs de la charte

Les principes de la charte visent à mettre en valeur les caractéristiques et la composition d'ensemble des façades à rue, bien préservées, en veillant notamment à assurer une unité entre la composition de la devanture au rez-de-chaussée et celles des étages.

L'objectif est d'améliorer la cohérence de la rue, qui constitue un atout pour l'image et l'attractivité commerciale, susciter la qualité des commerces par un traitement simple et soigné.

Principes généraux

1. Conserver les caractéristiques structurelles de la rue et des bâtiments, en particulier la symétrie, les rythmes verticaux et horizontaux, la dimension dégressive des baies, les proportions ...
2. Favoriser l'unité et la continuité des matériaux entre le rez-de-chaussée et les étages, au niveau de la maçonnerie, des revêtements, des menuiseries et éléments additionnels. Privilégier les matériaux de qualité et naturels.
3. Limiter l'expression commerciale et la hauteur de la devanture au rez-de-chaussée, même dans le cas d'un commerce s'étendant sur deux niveaux ou dans le cas de l'installation d'un deuxième commerce au 1^{er} étage (ces deux cas de figure doivent être autorisés par permis d'urbanisme).



Croquis n°9

Devantures

1. Favoriser une composition de devanture qui s'intègre à l'ensemble de la façade et respecter des proportions harmonieuses, par exemple en alignant les baies à celles des étages, en évitant les grandes allèges au-dessus des devantures, en conservant ou restituant les montants.
2. Maintenir la devanture dans le plan de la façade, de manière à éviter des ouvertures béantes et une grande rupture entre le rez-de-chaussée et les étages.
3. Conserver la porte d'entrée permettant l'accès direct aux étages ou recréer un nouvel accès, dans le cas d'une façade d'une largeur supérieure à 5 mètres (cfr. 1.2.5.).

Façade des étages

1. Éviter le décapage de l'enduit caractéristique des façades néoclassiques, privilégier les enduits de tonalité claire et éviter la pose de briquettes décoratives et tous types de bardages.
2. Conserver et restaurer les éléments stylistiques et la modénature constituant les caractères typiques de la façade, tels que les balcons et garde-corps, les encadrements

moulurés de baies, les cintrages, les corniches, les consoles, les frontons, les bow-windows, ...

3. Respecter la division et les matériaux d'origine des châssis

Cas de figure : un même commerce s'étendant sur plusieurs parcelles

Lorsqu'un même commerce s'étend sur deux ou plusieurs parcelles voisines, l'expression du rythme parcellaire est conservée :

Il est recommandé de diviser la devanture en séquences qui respectent les rythmes verticaux des façades de chaque bâtiment.



Croquis n°10

Bâtiments particuliers

Dans la rue de Brabant, deux immeubles ou groupes d'immeubles se démarquent de l'homogénéité d'ensemble de la rue, soit par leur architecture dénotant du néoclassicisme, soit par leur visibilité en tant qu'immeubles d'angle.

Ces deux immeubles méritent d'être préservés et mis en valeur.

Rue de Brabant n°193 à 205

Ensemble homogène de 4 immeubles de rapport (commerces et appartements).

Ca. 1900

Répétition d'éléments décoratifs, rythme créé par la composition des façades, la chromatique et l'utilisation des matériaux (bandeaux de briques en alternance de couleur, balcons, bossages ...).



Rue de Brabant n°220A

Immeuble de rapport (un commerce et appartement)

Entre-deux-guerres

Façade à composition géométrique, marquée par l'angle arrondi

A l'angle de la rue Rogier, en continuité de deux immeubles de même style, époque et gabarit (R+4).



1.2.4. Les enseignes et dispositifs commerciaux

Objectifs de la charte

Les principes de la charte visent à assurer la qualité des enseignes et des tentes solaires, et leur intégration harmonieuse dans le paysage urbain, ainsi qu'à cadrer et limiter les publicités.

L'objectif est de favoriser la cohérence d'ensemble, en préservant la lecture des façades et en évitant la surenchère en matière de visibilité.

Principes généraux

1. Privilégier des enseignes et dispositifs de qualité, en termes de motifs, formes, matériaux ...

En particulier, privilégier les lettrages découpés qui s'intègrent mieux à la façade, plutôt que les caissons et panneaux pleins.

2. Limiter le nombre des enseignes. Est recommandé et considéré comme suffisant pour assurer la visibilité du commerce : une enseigne parallèle et une enseigne perpendiculaire par façade.

Pour les immeubles d'angle, la façade située dans la rue adjacente à la rue de Brabant ne comporte de préférence qu'une seule enseigne perpendiculaire.

3. Placer les enseignes sur la façade du rez-de-chaussée, sous le seuil des baies du 1^{er} étage de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des logements aux étages.

En particulier, les fenêtres des étages ne sont pas occultées par des enseignes ou des autocollants publicitaires, même si l'étage est occupé en espace de stockage.

4. Intégrer les enseignes à la façade du rez-de-chaussée, en respectant les rythmes et proportions et en ne masquant pas les éléments d'architecture.

Sont déconseillées par exemple, les enseignes parallèles accrochées sur les balcons et masquant la ferronnerie.

Les enseignes parallèles sont de préférence placées dans le prolongement de la (des) baie(s) et ne dépassent pas de l'espace disponible entre la devanture et le seuil des baies du 1^{er} étage.

Les enseignes perpendiculaires et les tentes solaires sont placées à une hauteur telle qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons.

5. Veiller à l'entretien et à la propreté des dispositifs, en particulier pour les toiles des tentes solaires qui sont salissantes.

6. Privilégier la discrétion des systèmes de fixation et des systèmes d'éclairage.

1.2.5. Les affectations et les accès séparés

Objectifs de la charte

Les principes de la charte visent à combiner la vitalité commerciale et l'habitat, en veillant à de bonnes conditions d'habitation des logements.

Le développement des commerces, en particulier les commerces de grande dimension, doit être encadré de manière à favoriser la mixité entre le commerce et le logement.

Pour assurer l'occupation des logements au-dessus des commerces, la charte vise aussi à garantir leur accessibilité par des entrées indépendantes.

Principes généraux

1. Affecter les rez-de-chaussée en priorité au commerce, de manière à assurer la continuité du cordon commercial (la rue de Brabant est située en liseré de noyau commercial au Plan régional d'affectation du sol).

2. Réserver les étages au logement.

Les locaux annexes au commerce (tels que les espaces de stockage, bureaux et locaux du personnel) sont situés de préférence au rez-de-chaussée ou dans les caves.

Si ceux-ci s'étendent au 1^{er} étage, un deuxième noyau de circulation doit être prévu, la cage d'escalier principale étant réservée aux logements qui occupent les étages supérieurs.

Les espaces de stockage ne peuvent être visibles depuis l'espace public et les baies ne peuvent être occultées (par des caisses, étagères ...).

3. Maintenir les étages accessibles séparément du commerce :

- Dans le cas d'accès séparés existants, ceux-ci sont conservés et laissés libres d'accès, notamment en évitant qu'ils soient encombrés par des présentoirs, marchandises.
- Dans le cas d'absence d'accès séparé, ceux-ci seront recréés lors d'une transformation de la devanture, pour autant que la façade aie une largeur supérieure à 5 mètres.

4. Susciter une mixité et un équilibre dans la typologie des commerces :

Veiller à un mix commercial équilibré entre les magasins de vente de produits et services et les établissements horeca – cafés, restaurants, petite restauration.