

Plan particulier d'aménagement de l'îlot 186 du
Quartier de Tenbosch

REGLEMENT DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

I. DISPOSITIONS GENERALES.

ART.1.- Zoning.

L'îlot 186, situé dans le Quartier de Tenbosch et bordé par la rue Américaine, la place Albert Leemans, la rue de Tenbosch, la rue du Prévot et la rue du Mail, faisant l'objet du présent plan particulier est divisé en huit zones d'affectation, reprises ci-après :

- 1.- La zone réservée aux constructions fermées.
- 2.- La zone réservée aux constructions ouvertes.
- 3.- La zone réservée aux constructions industrielles.
- 4.- La zone des arrière-bâtiments à destination d'ateliers ou de dépôts avec parkings suspendus.
- 5.- La zone des arrière-bâtiments à destination d'ateliers ou de dépôts avec jardins suspendus.
- 6.- La zone réservée aux cours et jardins.
- 7.- La zone de recul.
- 8.- La zone de voie privée.

ART.2.- Lotissement et construction.

- a) Il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située.
- b) Pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans le présent plan, toute construction devra répondre aux conditions du règlement général des bâtisses de la Commune, en vigueur au moment où la demande en autorisation de bâtir est introduite.
- c) Tout travail de construction, reconstruction, transformation, démolition, terrassements, abattage d'arbres devra faire l'objet d'une autorisation communale et d'une autorisation de l'Autorité supérieure compétente en la matière, en vertu des dispositions légales en vigueur au moment de ce travail.
Tout travail de ravalement, de restauration ou de peinture de façade devra faire l'objet d'une autorisation communale.
- d) Les lots et parcelles renseignés au présent plan ne pourront être subdivisés que si les nouvelles parcelles répondent aux conditions minima ci-après :
 1. largeur de parcelle au moins égale à la 1/2 de la hauteur maximum de construction fixée à cet endroit,
 2. limites mitoyennes perpendiculaires à l'alignement, sauf indication contraire du plan n° 2021,

./..

3. limite arrière formant des angles supérieurs à 75° par rapport aux mitoyens,
 4. dégagement arrière ou distance entre la limite arrière extrême des bâtiments à rue et limite de fond, au moins égal à la moitié de la hauteur maximum fixée à cet endroit, sauf pour l'immeuble de 11 étages sur rez-de-chaussée,
 5. les parcelles d'angle devront avoir une superficie minimum de 3 ares, zone de recul éventuelle non comprise.
- e) Toute modification à un lotissement existant devra faire l'objet d'une demande écrite accompagnée d'un plan à introduire auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins qui statuera.

ART.3.- Gabarits d'implantation.

1. Alignements : ces lignes limitent l'îlot par rapport au domaine public affecté à la voirie.
2. Front de bâtisse obligatoire : là où il existe une zone de recul, toute construction sera obligatoirement érigée au droit de cette ligne.
3. Front de bâtisse obligatoire sur l'alignement : limite avant obligatoire de construction des bâtiments à rue, là où n'existe aucune zone de recul, c'est-à-dire là où le front de bâtisse se superpose à l'alignement.
4. Limites extrêmes arrière et latérales des bâtiments principaux : ces limites sont celles de l'implantation maximum qui sera permise pour les bâtiments principaux.
5. Limites extrêmes des arrière-bâtiments à affectation d'ateliers ou de dépôts : ces limites indiquent l'implantation maximum qui sera permise pour ces constructions.

II. PRESCRIPTIONS RELATIVES A CHAQUE ZONE.

ART.4.- Zone de construction fermée.

a) Affectation des bâtiments.

Dans cette zone, seront seuls admis les bâtiments à usage résidentiel.

b) Gabarits d'implantation.

Les gabarits d'implantation sont indiqués avec leurs limites maxima au plan de destination n° 2021.

c) Gabarits de hauteur.

Les hauteurs des immeubles mesurées au milieu de la largeur de la façade et entre le trottoir et le dessus du couronnement des façades, seront celles correspondant au nombre d'étages renseignés au plan de destination et aux hauteurs réglementaires entre planchers et plafonds.

Les gabarits de hauteur comportent une hauteur fixe à mesurer comme indiqué ci-avant, renseignés au plan de destination n° 2021.

Les hauteurs de façade à respecter, qui correspondent au nombre d'étages sur rez-de-chaussée indiqués au plan de destination n° 2021, sont les suivantes :

- rez-de-chaussée + 4 étages h = 16m.
- rez-de-chaussée + 5 étages h = 19m.
- rez-de-chaussée + 6 étages h = 22m.
- rez-de-chaussée + 7 étages h = 25m.

./..

Lorsque les immeubles sont construits en recul sur l'alignement, un supplément de hauteur de 0,25m sera octroyé en vue de tenir compte de la rampe de la zone de recul entre trottoir et front de bâtisse.

En ce qui concerne les gabarits de hauteur repris au plan de destination n° 2021 pour les immeubles portant les nos 169-171 et 173, rue Américaine, ceux-ci ne seront d'application qu'en cas de regroupement des trois parcelles.

Dans le cas contraire, la hauteur sera limitée à 4 étages sur rez-de-chaussée.

d) Matériaux de façades.

Les façades principale, latérales et arrière d'un même immeuble, visibles de la voie publique seront érigées dans les mêmes matériaux de façade. Il en sera de même des parties de pignon en surélévation sur les toitures voisines, des souches de cheminées, des murets, etc... visibles de la voie publique.

Pour toute construction, il sera fait usage de matériaux durs naturels ou artificiels, à faire agréer par l'Administration communale. Les matériaux de façade auront, en outre, une couleur comprise entre celle de la pierre blanche et le rouge rosé Paepensteen; les briques lisses de teinte jaune vif seront exclues des limites de teintes précitées.

Pour toute construction constituant un ensemble suffisamment important, il pourra être envisagé de déroger aux limites de teintes fixées pour les matériaux, à condition que les teintes envisagées concourent à la beauté de l'ensemble et permettent un raccord harmonieux avec les bâtiments riverains.

La pierre de taille naturelle devra être utilisée pour les soubassements, les seuils des portes d'entrée; les pierres bleues ou blanches naturelles ou artificielles, l'aluminium anodisé pourront être prévus pour les seuils de fenêtres, cordons, couronnements des façades, couvertures de souches de cheminées ou d'aéras visibles de la voie publique.

e) Loggias - Bretèches.

Les bretèches et loggias admises uniquement pour les nos 75 à 79, rue de Tenbosch et 165 à 173, rue Américaine seront limitées à 2/3 des largeurs de façade et à 0,50m de saillie par rapport aux fronts de bâtisse décrétés pour ces artères et supprimées au dernier étage, pour être remplacées par des terrasses ouvertes.

f) Toitures plate-forme.

Celles-ci devront être conçues pour que tous les éléments susceptibles de faire saillie sur elles soient groupées dans un étage dit "technique" dont le volume devra assurer un couronnement harmonieux à chacun des bâtiments de la construction fermée.

ART.5.- Zone de construction ouverte.

a) Affectation des bâtiments.

Dans cette zone, sera admis un immeuble à usage résidentiel avec rez-de-chaussée à utilisation commerciale et de bureaux pour professions libérales.

b) Gabarits d'implantation.

Les gabarits d'implantation sont définis par le plan de destination n° 2021.

c) Gabarits de hauteur.

Les gabarits de hauteur sont fixés par le plan de destination n° 2021.

d) Matériaux de construction.

En vue d'obtenir un ensemble architectural marquant, les constructions de cette zone devront être traitées en matériaux leur assurant un aspect de légèreté et d'élancement.

L'Administration communale se réserve le droit de prescrire au vu des plans de demande en permis de bâtir, la nature, teinte, appareillage éventuel des matériaux à mettre en oeuvre

D'une façon générale, les matériaux devront être des matériaux durs naturels ou reconstitués de nature à résister dans les meilleures conditions au climat de notre pays et aux pollutions de l'air ambiant.

Les façades, ainsi que l'ossature des volumes construits dans cette zone, devront faire l'objet d'une étude de modulation permettant de répondre heureusement aux affectations envisagées.

Le bâtiment de 11 étages sur rez-de-chaussée devra, en outre, être conçu pour que son architecture se lie ou tranche harmonieusement avec celle des bâtiments des zones, au-dessus desquels il s'élèvera.

e) Toiture plate-forme.

Celle-ci devra être conçue pour que tous les éléments susceptibles de faire saillie sur elle soient groupés dans un étage dit "technique" dont le volume devra assurer un couronnement harmonieux du bâtiment de 11 étages sur rez-de-chaussée.

f) Loggias - bretèches.

Elles sont interdites pour les bâtiments de cette zone.

ART.6.- Zone de construction industrielle.

a) Affectation des bâtiments.

Dans cette zone, seront seuls admis des immeubles à destination industrielle, commerciale et de bureaux.

b) Gabarits d'implantation.

Les gabarits d'implantation sont définis par le plan de destination n° 2021.

c) Gabarits de hauteur.

Les hauteurs de façade, à respecter par rapport aux niveaux des trottoirs qui correspondent au nombre d'étages sur rez-de-chaussée indiqués au plan de destination n° 2021, sont les suivantes :

- rez-de-chaussée + 1 étage	h = 11m.
- rez-de-chaussée + 3 étages	h = 16m.
- rez-de-chaussée + 5 étages	h = 31m.

Toutefois en ce qui concerne les bâtiments à un étage sur rez-de-chaussée, dont le hourdis supérieur du rez-de-chaussée environnant sera aménagé en zone de parking, une implantation en variante pourra être admise pour autant que les conditions ci-après soient respectées :

1. Même surface brute de plancher maximum que dans le cas de la solution matérialisée au plan de destination n° 2021;
2. Même gabarit de hauteur que dans cette dernière solution;
3. Réaliser des dégagements au moins aussi importants que dans la solution du plan n° 2021.

d) Matériaux des façades.

Les façades principale, latérales et arrière d'un même immeuble, visibles de la voie publique seront érigées dans les mêmes matériaux de

façade. Il en sera de même des parties de pignon en surélévation sur les toitures voisines, des couches de cheminées, des murets, etc. visibles de la voie publique.

Pour toute construction, il sera fait usage de matériaux durs naturels ou artificiels, à faire agréer par l'Administration communale. Les matériaux de façade auront, en outre, une couleur comprise entre celle de la pierre blanche et le rouge rosé Paepensteen; les briques lisses de teinte jaune vif seront exclues des limites de teintes précitées.

Pour toute construction constituant un ensemble suffisamment important, il pourra être envisagé de déroger aux limites de teintes fixées pour des matériaux, à condition que les teintes envisagées concourent à la beauté de l'ensemble et permettent un raccord harmonieux avec les bâtiments riverains.

La pierre de taille naturelle devra être utilisée pour les sous-bassements, les seuils des portes d'entrée; les pierres bleues ou blanches naturelles ou artificielles, l'aluminium anodisé pourront être prévus pour les seuils de fenêtres, cordons, couronnements des façades, couvertures de souches de cheminées ou d'aéras visibles de la voie publique.

Dans le cas où conformément aux dispositions qui précèdent, un rez-de-chaussée comportera des vitrines d'exposition nécessitant une façade d'expression commerciale, la composition architecturale de la façade de ce rez-de-chaussée devra être en harmonie avec celle de la façade des étages; l'emploi de matériaux tels que marmorite, enduits divers ou similis est formellement proscrit.

e) Toitures-plate-forme.

Celles-ci devront être conçues pour que tous les éléments susceptibles de faire saillie sur elles soient groupés dans un étage dit "technique" dont le volume devra assurer un couronnement harmonieux à chacun des bâtiments.

f) Loggias - bretèches.

Elles sont interdites pour les bâtiments de cette zone.

ART.7.- Zone des arrière-bâtiments avec parkings suspendus.

a) Affectation des bâtiments.

Cette zone ne pourra être utilisée que pour l'installation d'ateliers d'entretien ou de réparations pour autos, de dépôts et de garages-parkings.

De toute manière, il est interdit de donner une affectation résidentielle à tout ou partie des bâtiments situés dans cette zone.

b) Gabarits d'implantation.

Ils sont fixés par le plan de destination n° 2021.

c) Gabarits de hauteur.

Les gabarits de hauteur sont définis par le plan de destination n° 2021.

d) Toitures-plate-forme.

Elles devront être conçues pour être aménagées en parkings suspendus avec une décoration florale à l'aide de bacs.

ART.8.- Zone des arrière-bâtiments avec jardins suspendus.

a) Affectation des bâtiments.

Cette zone sera affectée à l'exploitation d'ateliers ou de dépôts.

b) Gabarits d'implantation.

Les gabarits d'implantation sont fixés par le plan de destination n° 2021.

c) Gabarits de hauteur.

Les gabarits de hauteur sont définis par le plan de destination n° 2021.

d) Toitures-plate-forme.

Elles devront être conçues pour être aménagées en jardins privés avec des aires gazonnées et des bacs pour petites plantations.

ART.9.- Zone de cours et jardins.

a) Aménagement et plantations.

Cette zone est strictement non aedificandi et réservée à l'aménagement de cours et de jardins.

Les surfaces de cours et de chemins de desserte dallés des jardins ne pourront dépasser ensemble une superficie maximum égale à 1/5 de la superficie totale de l'espace réservé à cette zone pour chaque parcelle.

Dans les parcelles peu profondes, les arbres plantés seront d'une essence dont la hauteur ne dépasse pas 4m.

b) Clôtures.

Dans le cas où des clôtures à claire-voie seraient réalisées, celles-ci ne pourront dépasser la hauteur maximum de 1,50m et devront être constituées par des haies vives plantées de part et d'autre d'une clôture formée d'une rangée de plaques de 0,05m d'épaisseur, dépassant le sol de 0,30 x 0,40m et d'un treillis métallique de 1m de hauteur maximum; les poteaux en béton auront une hauteur maximum de 1,50m au-dessus du sol.

ART.10.- Zone de recul : ou de non aedificandi en façade principale ou latérale des immeubles privés.

Aménagement et plantations.

Cette zone est uniquement destinée à l'aménagement des accès aux entrées des immeubles et à une décoration à l'aide de plantations. Toute construction y est interdite, ainsi que toute publicité ou enseigne d'ordre quelconque.

Les plantations devront comporter une surface nette au moins égale à 50% de la surface de la zone de recul et ce à un niveau égal ou supérieur à celui du trottoir.

Les plantations comprendront des surfaces gazonnées, des arbustes ou une décoration florale; les arbres d'une essence supérieure à 2m seront interdits.

Les zones de recul devront être entretenues en parfait état de propreté et la décoration assurée d'une manière permanente.

ART.11.- Zone de voirie privée.

Cette zone servira uniquement d'accès aux arrière-bâtiments exploités commercialement.

ART.12.- Dispositions particulières.

a) Normes relatives aux équipements en parking.

Norme relative à l'affectation	Nbre emplacements à prévoir	Par rapport à
I. <u>Résidentielle.</u>	1	1 logement de 100m ² de surface brute de plancher maximum.
	1	par tranche de 50m ² entamée au-delà de 100m ² .
II. <u>Commerciale.</u> Petits et grands magasins, restaurants, cafés et autres établissements du même genre y compris les locaux de dépôt nécessaires à l'exploitation	1	50m ² ou fraction de 50m ² de surface brute de plancher.
III. <u>Industrielle.</u>	1	par tranche de cinq ou moins de cinq appointés ou salariés utilisés dans l'entreprise.
IV. <u>Bureaux.</u>	1	par tranche de surface brute de plancher de 50m ² ou de moins de 50m ² .
V. <u>Garages pour la réparation de véhicules.</u>	1	par tranche de cinq ou moins de cinq employés ou salariés utilisés dans l'entreprise.

REMARQUES.

1. La surface brute de plancher dont il est question dans le tableau ci-avant doit être calculée en faisant la somme des surfaces brutes des divers niveaux de la construction.
La surface brute d'un niveau se calcule murs de façade compris et dans le cas de murs mitoyens jusqu'à l'axe de ceux-ci.
Sont exclues des surfaces brutes à prendre en considération tout ou partie de celles-ci, utilisés pour des équipements tels que garage-parking, caves, salles de chaufferie, de conditionnement d'air, etc., que ces surfaces soient ou non situées en dessous du niveau du sol,
2. Par emplacement de parking pour une voiture, il faut entendre une superficie minimum de 4,50 x 2,20m.
En cas de "box-garage", la superficie minimum est de 5m x 2,20m,
3. Chaque parking ou box-garage doit pouvoir être occupé et quitté sans qu'il soit nécessaire de déplacer une voiture.

b) Garages-parkings sous cours et jardins.

Ces constructions, pour être autorisées, devront répondre aux conditions ci-après :

1. concevoir le garage de manière à établir sur sa plate-forme de couverture une couche de terre arable, convenablement drainée, d'au moins 0,60m d'épaisseur,
2. aménager un jardin sur la totalité de la surface arrière et en assurer l'entretien permanent avec des pelouses et de petites plantations,
3. ne pas établir le niveau du jardin à plus de 0,80m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble principal,
4. assurer une ventilation convenable du garage sans que les moyens utilisés puissent nuire à l'aspect du jardin ou causer une gêne aux riverains,
5. ne pas comporter plus de deux accès vers la voie publique dans les cas les plus importants.

L'adoption de cette solution de garage entraîne l'interdiction d'établir dans les bâtiments principaux, des garages individuels prenant accès en façade principale.

c) Enseignes.

Dans le cas où des commerces ou de l'artisanat sont autorisés, mais où les étages sont affectés à de la résidence, les enseignes devront être situées en dessous du plan limitant le rez-de-chaussée du premier étage. Il ne sera admis dans ce cas qu'une seule enseigne par magasin ou exploitation artisanale.

Dans le cas de sièges de sociétés, locaux affectés d'une façon générale à des bureaux, à des professions libérales, des plaques professionnelles posées à plat sur les façades, au rez-de-chaussée, à côté de la porte d'entrée, sur celle-ci ou sur la clôture de la zone de recul seront également autorisées, à condition que leur superficie individuelle ne dépasse pas 0,40m².

Dans les bâtiments à destination uniquement résidentielle, il sera défendu d'établir des enseignes ou panneaux lumineux à l'intérieur des immeubles derrière les vitrages des baies de fenêtres.

d) Publicité.

Aucun panneau publicitaire destiné à l'apposition d'affiches ne sera admis dans le périmètre du plan particulier, tant sur les façades que sur les pignons des bâtiments reconstruits à partir du décret du plan particulier d'aménagement.

Des palissades publicitaires seront autorisées pour la clôture de terrains libérés de leurs anciennes constructions et pour les chantiers.

Là où des enseignes sont autorisées, une seule publicité par exploitation pourra être effectuée à condition qu'elle soit combinée avec l'enseigne de celle-ci.

Là où en vertu des dispositions du c) de l'article 12, des enseignes sont interdites, les publicités le seront également.

ART.13.- Antennes de T.S.F., de télévision, de télécommunication.

Tout placement d'antennes de T.S.F., de télévision ou de télécommunication devra faire l'objet d'une demande particulière à adresser au Collège des Bourgmestre et Echevins.

L'Administration communale se réserve le droit de refuser l'autorisation d'établir toute antenne susceptible de nuire à l'aspect des bâtiments.

Au cas où les immeubles ne seraient pas raccordés au réseau communal de la télédistribution, une seule antenne collective pourra être autorisée par bâtiment ou par îlot en cas de rénovation d'un îlot complet.

Conformément aux dispositions du règlement général de bâtisse concernant les saillies mobiles, toute autorisation ne sera donnée qu'à titre précaire et le Collège se réserve le droit d'exiger la suppression de toute antenne qui n'aurait pas fait l'objet d'une autorisation ou qui aurait subi une modification nuisible au point de vue aspect de la voie publique.

ART.14.- Trottoirs.

Dans les artères où les bordures de trottoirs et de terre-pleins sont déjà posées, un trottoir en matériaux neufs et réglementaires en dalles de béton de 0,30x0,30x0,06m sur fondation en béton de briquillons sera établi devant les constructions nouvelles, dès achèvement de celles-ci et ce, par les soins des propriétaires ou constructeurs.

Dans le cas où les bordures n'ont pas été placées par les soins de la Commune, les propriétaires ou constructeurs seront, en outre, tenus d'établir les bordures du trottoir et du terre-plein éventuel conformément aux dispositions du règlement communal sur les trottoirs.

ART.15.- Pompes distributrices de carburant.

Celles qui existent au moment du décret du présent plan particulier d'aménagement pourront être maintenues sauf si l'Administration estime que leur suppression est nécessaire pour la réalisation du plan particulier d'aménagement.

=====