

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

P.P.A. QUARTIER BAUDOUIN-HARMONIE N° 46-41.

Article 1 - Généralités

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après. A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les réglementations en vigueur en matière de bâtisse sont d'application.

Repérage : Le plan et les prescriptions renseignent les numéros de police afférents aux parcelles existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme.

Article 2 - Affectation des bâtiments

- 2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale, à ses compléments et aux équipements publics ou privés.
A front de la chaussée d'Anvers, les rez-de-chaussée sont affectés obligatoirement à des activités commerciales et/ou de service public.
- 2.2. Les installations commerciales de petits ateliers et petits dépôts sont autorisées au rez-de-chaussée, dans la zone d'annexes et dans les bâtiments de la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée.
- 2.3. L'installation de bureaux, de commerce et de petit artisanat, petits ateliers, petits dépôts, est autorisée au rez-de-chaussée et au 1er étage des constructions à front du boulevard Baudouin, les bureaux ne peuvent, toutefois, occuper qu'un seul de ces deux niveaux.
- 2.4. Les activités décrites sous 2.2. et 2.3. ne sont admises que si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle et si les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles de l'îlot ou de la zone.
Dans tous les cas, la continuité de l'habitation à travers la zone doit être assurée.

Article 3 - Zone de bâtiments principaux

3.1. Prescriptions générales

3.1.1. Le nombre de niveaux par bâtiment est indiqué sur le plan. Le nombre de niveaux se rapporte à la voirie le long de laquelle est implanté le bâtiment principal.

3.1.2. Le plan indique les fronts de bâtisse obligatoires et la limite extrême des constructions. Le front de bâtisse est obligatoire sur l'alignement. La limite extrême figurée au plan englobe toutes les saillies.

Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. Hauteur des locaux :

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage de parking ou de caves, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum et de 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.

3.1.4. Mesures restrictives :

Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée, d'une part :

- à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives,
 - au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures;
- d'autre part :
- au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, au bon aménagement des passages publics ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

Dans les zones minimales de transition de gabarit des raccords doivent être établis entre les constructions à hauteurs différentes. Les raccords doivent tenir compte de la chute de gabarit mais également réaliser une transition sur le plan architectural.

3.1.5. Le Collège peut, pour des raisons esthétiques, imposer l'incorporation d'un deuxième niveau dans la toiture.

3.2. Architecture des constructions

3.2.1. La composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) et est axée principalement sur une conception verticale des éléments, respectant la trame urbaine. Les façades sont terminées en leur partie supérieure par une corniche ou un cordon saillant d'au moins 20 cm. Pour les immeubles situés le long de voiries qui ont moins de 14 m de largeur, les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales.

Les vitrages doivent être établis en retrait de 0,10 m minimum par rapport au plan général de la façade principale.

3.2.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol, pris au pied et dans l'axe de la façade.

Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :

- pour les bâtiments à 4 niveaux : 13,00 m;
- pour les bâtiments à 5 niveaux : 15,50 m;

Dans le cas de caves éclairées naturellement au pied des façades, le sol du rez-de-chaussée peut être élevé à 1 m maximum au-dessus du niveau du trottoir ou de la zone de passage public, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie.

Les hauteurs maximales sous corniche définies ci-dessus comprennent la surélévation éventuelle due à un niveau supplémentaire sous combles habitables de même que la surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement.

3.2.3. Pour les immeubles boulevard Baudouin portant ~~les n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100~~ le n° 2 rue de l'Angle coin boulevard Baudouin, il s'agit de bâtiments de grandes qualités architecturales mais qui, compte tenu de leur insertion harmonieuse dans les options de gabarit ou de circonstances locales, peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Ces adaptations peuvent constituer, par exemple, en une surhausse de gabarit afin de réaliser l'harmonie générale, ou de transformation mineure de l'architecture du rez-de-chaussée, afin de permettre une affectation plus appropriée.

Le traitement architectural de ces adaptations doit s'inscrire dans l'eurythmie générale du bâtiment.

3.3. Toitures :

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan renseigne la forme des toitures qui est soit à versants, soit à étage(s) incorporé(s), soit plate.

3.3.1. Toitures à versants : L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50°, la hauteur maximale au-dessus du niveau de la corniche est de 5 m.

Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celui-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot.

Un niveau habitable peut être établi dans la toiture.

Des lucarnes sont admises pour autant que la largeur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au 1/2 de la largeur de la façade. La largeur maximale d'une lucarne est de 1,20 m.

Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur : 1,20 m maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.

Des terrasses peuvent être aménagées dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables.

Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées. Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi à 1,20 m maximum en-dessous de la corniche, sans que cette disposition ne donne lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire situé en-dessous de celle-ci.

Conseil d'Etat
Au 20.3.92 →

3.3.2. Toitures à étage incorporé : Les immeubles pour lesquels le plan figure une "toiture à étage(s) incorporé(s)" peuvent avoir une toiture soit à versants (dans ce cas, les dispositions du paragraphe 3.3.1. ci-dessus sont d'application), soit composée de pans inclinés et de parties plates.

Dans ce dernier cas, les pans inclinés doivent être perceptibles de la rue et donner à l'ensemble un caractère de toitures inclinées. Les prescriptions du paragraphe 3.3.1. relatives à l'angle d'inclinaison des pans et à l'établissement de lucarnes et de terrasses sont d'application.

La hauteur maximale de cette toiture est de 4 m hors tout. Pour les immeubles situés à front du boulevard Baudouin, cette hauteur peut être portée à 6 m, dans les zones minimales de transition de gabarits.

3.3.3. Toitures plates : les toitures peuvent recevoir des éléments techniques à implanter suivant la réglementation en vigueur.

3.4. Matériaux

3.4.1. Les matériaux à utiliser pour les façades avant et arrière sont la brique, les pierres bleues ou blanches, naturelles ou artificielles, l'enduit traditionnel à la chaux, le ciment peint en blanc et/ou le béton de couleur blanche ou ocre.

Dans ce cas, la reproduction répétitive d'un seul élément de béton architectonique en façade est proscrite. Les corniches ou cordons sont dans un matériau en harmonie avec celui utilisé pour la façade. Les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint ou en tout autre matériau qui présente le même aspect. Les vitrages doivent être de tonalité claire.

3.4.2. Toitures : Les toitures à versants, doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles de même tonalité, ou de tuiles creuses noires ou rouges.

Les matériaux utilisés pour les toitures plates et la partie excédentaire des bâtiments non couverte par une toiture à versants doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant éventuellement des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.

Art. 4. - Zone de bâtiments annexes.

4.1. Cette zone peut recevoir des constructions à toiture plate à 1 niveau, d'une hauteur de 4 m maximum par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal, mesurée dans l'axe de la façade.

4.2. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'article 3. Les parties non construites sont aménagées en jardin, les arbres existants doivent être maintenus.

Art. 5. - Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée

La construction de bâtiments annexes à toitures plates et/ou à versants est autorisée soit sur 2 niveaux maximum sur 50 % maximum de la surface, soit sur 1 niveau sur 75 % maximum de la surface, à condition que 50 % minimum de la superficie restante soit plantée.

Les hauteurs maximales sont respectivement de 7,00 m et 4,00 m hors tout dans le cas de bâtiments à toiture plate et de 6,00 m et 4,00 m sous corniche dans le cas de bâtiments à toiture à versants; la hauteur maximale des toitures, mesurée entre le niveau sous corniche et le faite est de 3,50 m.

Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'article 3. Les parties non construites sont aménagées en jardins. Les arbres existants doivent être maintenus.

Article 6 - Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement du parcellaire

- 6.1. Le plan renseigne neuf zones qui peuvent être incorporées à la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement facultatif des parcelles situées aux :
- 1°) n°s 8 et 9, boulevard Baudouin et la première parcelle située avenue de l'Héliport;
 - 2°) n°s 13 et 14, boulevard Baudouin et les n°s 1 et 3, rue du Frontispice;
 - 3°) n°s 11 à 15, rue du Frontispice et les n°s 10 à 14, rue de l'Arc;
 - 4°) n°s 6 et 8, rue de l'Arc et les n°s 10 à 14, rue de l'Angle;
 - 5°) n°s 5 à 11, rue de l'Arc;
 - 6°) n°s 1 et 3, rue de l'Arc, n°s 16 à 22, rue de l'Angle et 22 et 24, rue de l'Harmonie;
 - 7°) n°s 18 et 19, boulevard Baudouin;
 - 8°) n°s 15 à 23, rue de l'Angle et les n°s 16 à 20, rue de l'Harmonie;
 - 9°) n°s 16 à 20, chaussée d'Anvers et n°s 2 à 4, rue de l'Harmonie.

En cas de regroupement prévu ci-dessus, les prescriptions de l'article 3 sont d'application.

- 6.2. En cas de non regroupement, les zones décrites ci-dessus sont soumises aux prescriptions de l'article 4.

Tout cas de regroupement ou de division du parcellaire opéré avant ou après l'entrée en vigueur du plan et non prévu au paragraphe 6.1. entraînent le maintien de ces zones dans le statut de zones de bâtiments annexes.

Après réalisation des dispositions du plan les nouvelles zones de bâtisse sont maintenues quelles que puissent être les nouvelles divisions de la propriété et sous réserve de la concordance des nouvelles réalisations avec les lois, prescriptions et règlements en vigueur.

Article 7 - Clôtures

Les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont :

- les murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,20 m;
- les treillis (maximum 1,80 m de hauteur) plastifiés de couleur vert foncé, éventuellement garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.

Article 8 - Enseignes et publicité

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer toute forme de publicité sur les constructions et clôtures de terrains non bâtis, à l'exclusion de l'affichage public.

Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et, en particulier, avec le caractère de la façade et des façades voisines.

Article 9 - Travaux de transformation et d'amélioration

- 9.1. Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.
- 9.2. Au cas où la limite extrême des constructions est celle de la limite actuelle du bâtiment principal, la construction d'installations sanitaires et de cage d'ascenseur peut être autorisée au-delà de cette limite, en fonction des profondeurs des parcelles, des constructions voisines et sous réserve de l'observation des conditions d'ordre esthétique définies aux articles 3.2., 3.3. et 3.4.

Article 10 - Garages et parkings.

Il peut être dérogé à la circulaire ministérielle relative à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage dans les propriétés, dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.