

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Art. 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, le règlement communal sur les bâtisses est 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 urbanistiques.

Art. 2. – Zones de bâtiments principaux :

2. a) Affectation :

Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale et à son équipement social et de santé. Le commerce et l'artisanat salubres sont autorisés aux rez-de-chaussée.

2. b) Gabarit des bâtiments :

Le plan renseigne le nombre de niveaux maximum ou obligatoire.

L'étage en recul prescrit pour les bâtiments situés à front du boulevard de Waterloo et de la place Jean Jacobs, figure au plan. Il a une hauteur de 3,50 m maximum hors tout et comprend les installations techniques des bâtiments : conditionnement, machineries d'ascenseurs, conduits de ventilation ...

Le surplus de la superficie de cet étage en recul non utilisé par l'équipement technique, peut être habité. Les bretèches et loggias sont interdites, sauf place Jean Jacobs et boulevard de Waterloo où elles sont admises.

Les immeubles de résidence ont des terrasses aménagées en façade arrière en dehors de la zone de bâtiments principaux figurée au plan, lorsque la distance entre façades postérieures est égale ou supérieure à 18 m ; elles doivent s'arrêter à 1,90 m des mitoyens latéraux et à 4 m de la limite de fond, sauf si cette limite est celle des jardins privatifs avec le jardin public ; elles présentent une saillie de l'ordre de 2,00 m. Elles sont conçues de manière à conférer à l'ensemble une architecture légère en utilisant des garde-corps en matériaux translucides.

Les séparations entre appartements situés sur une même terrasse sont réalisées en verre opaque d'une hauteur de 1,90 m et ne dépassent pas la profondeur de la terrasse.

Les terrasses de l'étage en recul suivent la même prescription de clôture.

Tous les locaux, à l'exception de ceux affectés à usage de parking ont une hauteur sous plafond de 2,40 m minimum.

Une majoration de la hauteur du rez-de-chaussée de 0,50 m maximum par rapport au niveau du trottoir est admise, mais doit être comptée dans le gabarit indiqué ci-dessous.

Les hauteurs maximum sous corniche sont les suivantes :

- pour les bâtiments à 2 niveaux : 7,00 m ;
- pour les bâtiments à 3 niveaux : 9,50 m ;
- pour les bâtiments à 4 niveaux : 12,00 m ;
- pour les bâtiments à 5 niveaux : 14,60 m ;
- pour les bâtiments à 6 niveaux : 18,00 m .

Les distances aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

2. c) Toitures :

2.c.1) A front de la place Jean Jacobs et du boulevard de Waterloo : toiture plate.

2.c.2) Dans les rues Dumonceau (jusqu'à 15 m de l'alignement du boulevard de Waterloo), aux Laines, de Wynants, de Montserrat, des Prêtres et de la Prévoyance (jusqu'à 15 m de l'alignement du boulevard de Waterloo) : le mode de couverture est la toiture à versants ; l'angle d'inclinaison est compris entre 40° et 50°.

Des lucarnes peuvent être admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure aux 2/3 de la façade.

Le matériau de couverture admis est la tuile de teinte rouge. Ce gabarit de la toiture en tuiles comprend obligatoirement toutes les machineries d'ascenseurs ; aucune autre construction ne peut être apparente à l'exception des souches des cheminées.

2. d) 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 entre autres à l'unité d'architecture, à la nature des matériaux des façades principales et postérieures ainsi qu'au traitement des toitures, d'autre part,

- au respect des conditions relatives à l'hygiène et la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, aux voies d'accès aux jardins publics, au bon aménagement des accès des véhicules à la voie publique, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

2. e) Garages et parkings :

2.e.1) Pour les bâtiments situés à front du boulevard de Waterloo, de la place Jean Jacobs et de la rue Dumonceau, suivant la destination et en tenant compte des possibilités des parcelles, les nombres d'emplacements sont les suivants :

- pour la résidence, une place de parking par 100 m² de plancher affectés au logement ;
- pour le commerce et l'artisanat, un parking par 150 m² de superficie utile, entreposage compris.

2.e.2) Pour les bâtiments ou installations qui ont une localisation différente de celles reprises en 2.e.1), il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parking pour véhicules sur les propriétés, dans la mesure où les affectations et les installations existantes ainsi que les conditions de l'aménagement des lieux dont il est nécessaire de tenir compte, obligent à y renoncer.

2.e.3) Servitude de passage public.

Dans le but d'améliorer les conditions économiques de construction des parkings, ainsi que leurs accès, en diminuant le nombre de ces derniers sur la voie publique, la Ville, lorsqu'un bon aménagement de l'îlot l'exige, impose, à titre de servitude d'utilité publique, l'obligation de permettre l'utilisation d'un accès commun.

2.e.4) Zone de parking public en sous-sol.

Cette zone est affectée à l'établissement d'un parking public en sous-sol avec au minimum 100 emplacements de parking pour les besoins des bâtiments et installations non repris dans l'énumération 2.e.1).

2.f) Antennes radio et T.V. :

Dans tous les cas, celles-ci doivent être placées le plus en retrait possible des façades principales. Il ne peut être permis qu'une seule antenne par immeuble.

Art. 3. – Zones de cours et jardins en cas de maintien du parcellaire (groupements facultatifs) :

Les prescriptions particulières renseignent les conditions d'intégration de ces zones à la zone de bâtiments principaux : dans ce cas, les prescriptions relatives aux zones de bâtiments principaux sont d'application.

Au cas où ces conditions ne seraient pas remplies, la zone est assimilée à une zone de cours et jardins, dont les prescriptions sont énoncées ci-après.

Tout cas de regroupement ou de division du parcellaire, opéré avant ou après l'entrée en vigueur du plan et non prévu aux prescriptions particulières, entraîne le maintien de la zone de non-aedificandi dans son statut de zone de cours et jardins.

Après réalisation des dispositions du plan, les nouvelles zones de bâtiments principaux 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 et avec le règlement sur les bâtisses.

Art. 4. – Zones de cours et jardins :

4. a) Ces zones ne reçoivent pas de constructions au niveau du rez-de-chaussée et sont plantées sur au moins 50 % de leur surface.
4. b) Toutefois, lorsqu'il se réalise un groupement de parcelles développant plus de 20 m de largeur de façade à front du boulevard de Waterloo ou de la place Jean Jacobs, 40 % maximum de la surface de la zone de cours et jardins peut être bâtie avec couverture plate jusqu'à une hauteur de 3,50 m maximum au-dessus du niveau du trottoir et moyennant la plantation de 50 % de la surface restante.
4. c) Clôtures :
Les seuls modes de clôture qui peuvent être permis, sont :
- des murs en maçonnerie avec éventuellement éléments décoratifs (maximum 2,75 m de hauteur hors tout) ;
- des treillis (maximum 1,80 m de hauteur) éventuellement garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.

Art. 5. – Zones de jardin où la plantation d'arbres à hautes tiges est obligatoire :

Il y est planté par are dix arbres à hautes tiges à port étalé (couronné) ou vingt arbres à hautes tiges à port fastigié (élancé).

La zone de verdure est entretenue en parfait état par les propriétaires.

Pour les modes de clôture, les dispositions du paragraphe 4.c) de l'article 4.- sont d'application.

Art. 6. – Zones de bâtiments annexes :

Le plan renseigne cinq zones de bâtiments annexes.

Chaque zone peut recevoir des constructions à toiture plate d'une hauteur de 3,50 m maximum. Pour les parties non construites, les dispositions de l'article 4.- sont d'application.

Art. 7. – Zones de jardins publics :

Ces zones sont affectées à des jardins publics.

La zone de jardin public dans l'îlot 6 J peut recevoir des constructions destinées à des activités socio-culturelles, d'une hauteur maximale au faîtage de 4,00 m avec des toitures en pentes de 20° maximum, en matériaux colorés à l'exclusion de matériaux ondulés et occupant au maximum 150 m².

Art. 8. – Voies d'accès aux jardins publics :

Des passages publics sont créés au rez-de-chaussée des immeubles situés :

- au n° 33 rue de la Prévoyance (largeur : 3 m ; hauteur libre : 2,50 m) ;
- au n° 10/12/14 rue des Prêtres (largeur : 3 m ; hauteur libre : 2,50 m) ;
- au n° 7/9/11 rue des Prêtres (largeur : 3 m ; hauteur libre : 2,50 m) ;
- au n° 65 rue aux Laines (largeur : 4 m ; hauteur libre : 4,50 m) ;
- entre les n°s 44 et 46 rue de Montserrat (largeur : 4 m ; hauteur libre : 2,50 m) ;

et se prolongeant dans la zone de jardins privés à hauteur des immeubles cités ci-dessus.

Art. 9. – Zones de jardins privatifs entourant le jardin public :

Des zones de jardins privatifs d'une profondeur de 2,50 m minimum et de 3 m maximum, sont aménagées depuis les façades arrières des constructions périphériques ; les jardins sont clôturés par des grilles ou des haies soutenues par un grillage de 2 m minimum de hauteur avec un muret bas de maximum 0,30 m de hauteur.

Toute construction ou dépôt quelconque y est prohibé.

Art. 10. – Travaux d'amélioration et de transformation :

Pour les bâtiments principaux existants, des 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 ; en dehors du volume bâti des constructions principales, seule la construction d'installations sanitaires peut être autorisée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions actuelles en arrière par rapport aux bâtiments principaux.

Dispositions particulières : des travaux d'amélioration peuvent toutefois être autorisés dans les parcelles situées n°s 23, 25 rue de la Prévoyance et n°s 6, 8 rue des Prêtres et ce jusqu'à extinction de l'exploitation artisanale actuelle.

Art. 11.- Prescriptions particulières :

11. a) Ilot n° 3J.

11.a.1) La zone abcdef peut être incorporée à la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement des parcelles situées n°s 58 et 60 rue de la Prévoyance et n° 90 boulevard de Waterloo.

11.a.2) La zone ghij peut être incorporée à la zone des bâtiments principaux en cas de regroupement des parcelles situées n° 89 boulevard de Waterloo et n°s 15 et 17 place Jean Jacobs.
Les dispositions du paragraphe 4.b) de l'article 4.- ne sont pas d'application mais le restant de la zone obéit aux normes du paragraphe 4.a) de l'article 4.

11.a.3) La zone lmkgh peut également être incorporée entièrement à la zone de bâtiments principaux au cas où la parcelle sise n° 11 place Jean Jacobs s'ajoute au regroupement cité en 11.a.2) ci-dessus.

11.a.4) En cas de réalisation d'un ou plusieurs groupements facultatifs cités ci-dessus, l'alignement de l'étage en recul est fixé à 4 m par rapport à la façade principale et à la façade latérale et à 3 m de la façade postérieure.

11. b) Ilot n° 7 J.

La reconstruction à l'angle du boulevard de Waterloo et de la rue de la Prévoyance doit obligatoirement grouper les parcelles situées n° 47 rue de la Prévoyance et n°s 90 et 91 boulevard de Waterloo.