

pour les immeubles sis rue du Remblai 28 à 36 et me de la Philauthropie 28 à 34.

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, 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.

Art. 2. - *Affectations des bâtiments.*

\
...

2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale, à ses compléments et équipements publics et privés.
Les activités commerciales sont autorisées aux rez-dechaussée des constructions.

...

2.2. L'installation de bureaux est interdite.

2.3. Les installations existantes qui ne correspondent pas aux affectations autorisées au point 2.1. peuvent poursuivre leurs activités. En cas d'arrêt de ces activités ces bâtiments sont affectés suivant les dispositions de l'article 2.1.

Art. 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. '

1

-

3.1.2.

Le plan indique la limite extrême des constructions. Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

Cette limite comprend toutes les saillies.

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, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

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 constructions en encorbellement autres que les loggias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales.

3.2.2.

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

La hauteur maximale sous corniche est de 13 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.

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.

3.3. *Toitures.*

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan permet la construction d'un étage incorporé dans une toiture.

Celle-ci est soit une toiture à versants, soit composée de pans inclinés et de parties plates.

Dans le cas de toiture à versants l'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50°.

La hauteur maximale au-dessus du niveau de la corniche est de 6 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.

Dans le cas d'un étage incorporé dans une toiture, les pans inclinés doivent être perceptibles de la rue et donner à l'ensemble un caractère de toitures inclinées.

Les prescriptions relatives à la hauteur et à l'angle d'inclinaison des toitures à versants sont d'application. Un ou deux niveaux habitables peuvent être établis 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.

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.

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. Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées.

\ J

))

3.4. Matériaux..

3.4.1.

Les matériaux à utiliser pour les façades sont la brique, l'enduit traditionnel à la chaux, le ciment peint en blanc, les pierres bleues ou blanches, naturelles ou artificielles, 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 châssis doivent être en bois naturel ou peint, 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 ou à étage incorporé doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles de même tonalité ou de tuile_ creuses noires ou rouges.

Les toitures plates et la partie excédentaire des bâtiments non couvertes par une toiture à versants, sont de matériaux identiques à ceux des couvertures des bâtiments annexes définis à l'article 5.

Art. 4. - *Zone de cours et jardins.*

Cette zone ne peut recevoir de construction en surface et est affectée exclusivement à l'agrément.

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 8 m et 5 m hors tout dans le cas de bâtiments à toiture plate et de 8 m et 5 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 faîte est de 3,50 m.

Dans ce dernier cas, les dispositions de l'article 3.3. sont

d'application.

Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture

des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'article 3.

Les matériaux utilisés pour la couverture des parties plates

doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts de

gravier, tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.

Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite. Pour les parties non construites, les dispositions de l'article 4 sont d'application.

Art. 6. - *C/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.

Art. 7. - *Travaux de transformation et d'amélioration.*

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.

Approuvé par arrêté royal du 8 décembre 1983.