

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. Affectation des bâtiments :

- 2.1. Pour les parcelles non reprises aux paragraphes 2.2. et 2.3., les bâtiments sont affectés au logement et à ses compléments publics et privés, au commerce et au petit artisanat.
- 2.2. Pour les parcelles situées 34, 36 et 38, rue Saint-Christophe et 23, rue des Riches Claires, les bâtiments sont affectés au logement et à des activités sociales et/ou culturelles.
- 2.3. Pour la zone de l'église, la zone de bâtiments annexes et la zone de bâtiments principaux teintées en rouge au plan, accolées à cette première, les bâtiments sont affectés au culte ou aux activités culturelles de même qu'aux logements annexes à ces activités.
- 2.4. Les installations d'entreprises, les ateliers et les dépôts sont autorisées dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan. Ces activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique. Les stations distributrices de carburant sont interdites dans tout l'îlot.
- 2.5. L'installation de bureaux est interdite.
Les installations de bureaux situées dans les parcelles affectées à cet usage au moment de l'entrée en vigueur du plan peuvent être maintenues.

Art. 3. Zone de bâtiments principaux :

3.1. Prescriptions générales :

- 3.1.1. Le nombre de niveaux par bâtiment est indiqué sur le plan.
Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir et à restaurer, 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 obligatoire et extrême des constructions. Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. Hauteur des locaux :

Sous réserve des dispositions des paragraphes 3.2.2. et 3.3.2.c), 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. Pour les immeubles, façades ou monuments classés ou ceux qui feraient l'objet d'une procédure en vue de leur classement, les dispositions légales en vigueur sont d'application.

3.1.5. 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 ;

et 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.

3.2. Zone de bâtiments à conserver et à restaurer:

3.2.1. Le plan renseigne les bâtiments à maintenir et à restaurer.

Les façades et les toitures de ces constructions doivent être conservées telles quelles et être restaurées (du point de vue architecture et matériaux) en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site. Lors des travaux de restauration, des démontages et reconstructions partiels peuvent être autorisés pour des raisons techniques. Ces travaux sont effectués dans le respect des dispositions définies ci-dessus.

Le traitement des rez-de-chaussée à usage commercial peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation, tout en respectant la nature des matériaux utilisés pour la restauration et le caractère général de la façade.

Les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux peuvent être établies dans le plan des toitures, à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture.

3.2.2. Le nombre de niveaux existants, indiqué au plan, est maintenu.

Les travaux d'amélioration ou de transformation intérieures se font dans le respect du volume historique.

3.3. Zone de constructions dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme.

3.3.1. Le plan renseigne les façades à conserver ou à ériger suivant le même rythme.

Au cas où les façades sont conservées, celles-ci et leurs toitures sont, soit maintenues telles quelles ou restaurées en application des dispositions du paragraphe 3.2., soit adaptées à l'occasion des travaux de transformation ou de réhabilitation du ou des immeubles en fonction d'une redistribution rationnelle des planchers.

Des modifications peuvent y être apportées sous réserve de sauvegarder la composition et les matériaux originels de la façade. Les modifications éventuelles apportées à la toiture respectent les

dispositions du paragraphe 3.4.3.

Le traitement de l'architecture des rez-de-chaussée peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation, tout en respectant la nature des matériaux utilisés et le caractère général de la façade.

3.3.2. La reconstruction intégrale d'un immeuble isolé ou de plusieurs immeubles groupés peut être autorisée moyennant le respect des conditions définies ci-dessous. Dans ce cas, les façades sont érigées sur le même front de bâtisse et suivant le même rythme que la façade ou l'ensemble démoli en sauvegardant notamment le caractère particulier de la trame urbaine décrite au paragraphe 3.4.1. ci-dessous. En cas de reconstruction, les façades arrières sont érigées suivant les dispositions du paragraphe 3.4.1.

3.3.2.a) Sous réserve des exceptions décrites au paragraphe 3.3.2.c) ci-dessous, le nombre de niveaux à établir est figuré au plan. La hauteur sous corniche est celle prescrite au paragraphe 3.4.2.

3.3.2.b) Toutefois, en raison de l'esthétique générale de la rue ou en fonction de la sauvegarde des perspectives, la Ville peut imposer de modifier cette hauteur pour autant que la modification ne dépasse pas 1,50 m et qu'elle ne donne pas lieu à l'établissement d'un niveau en plus ou en moins sous corniche.

3.3.2.c) Pour les immeubles situés rue Saint-Christophe n°s 20 à 28 et rue Pletinckx n°s 26-28, dont le nombre de niveaux autorisé au plan est de 3 T, un niveau supplémentaire par rapport à celui figuré au plan peut être érigé, à condition que la hauteur sous corniche ne dépasse pas, soit celle fixée au paragraphe 3.4.2., soit celle du bâtiment originel, si la hauteur sous corniche de celui-ci est supérieure à la première.
La hauteur sous plafond de ce niveau supplémentaire peut alors être réduite à 2,40 m.

3.3.3. Toitures des nouveaux immeubles.

Les dispositions du paragraphe 3.4.3. sont d'application.

3.3.4. Matériaux des nouveaux immeubles.

Les dispositions du paragraphe 3.4.4. sont d'application.

3.4. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation (liseré mauve au plan).

3.4.1. La composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles, bordés d'un liseré mauve au plan, est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et des fermetures des façades anciennes, axée principalement sur une conception verticale des éléments et respectant la trame urbaine.

Au cas où le parcellaire a gardé sa forme ancienne, la reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade respecte cette trame urbaine formée par la juxtaposition d'immeubles aux façades étroites caractéristiques du quartier.

Au cas où le parcellaire ancien a disparu, l'architecture des façades des nouvelles constructions doit être conçue de manière à recréer la trame urbaine primitive. Les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales. La limite extrême postérieure, figurée au plan, englobe toutes les saillies.

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

3.4.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol (trottoir ou zone de cours et jardins, si le bâtiment ne se trouve pas à front de la voirie), pris au pied et dans l'axe de la façade.

Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :

pour les bâtiments à 1 niveau	:	4,50 m ;
pour les bâtiments à 2 niveaux	:	8,00 m ;
pour les bâtiments à 3 niveaux	:	10,80 m ;
pour les bâtiments à 4 niveaux	:	13,00 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 cours et jardins, 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.

3.4.3. Toitures :

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan impose des toitures à versants. L'angle d'inclinaison de ces toitures est compris entre 40° et 60°. La hauteur maximale du faîte au-dessus du niveau de la corniche est de 7 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.

Les toitures à un seul versant ne sont permises que si elles s'appuient contre le mur d'un bâtiment plus élevé et ont, dans ce cas, une inclinaison comprise entre 35° et 60°.

Les lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au ½ de la largeur de la façade. La largeur maximale de la 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.

3.4. Matériaux :

3.4.4.a) Les matériaux à utiliser pour les façades avant et arrière sont la brique et/ou le béton de couleur blanche ou légèrement ocrée et l'enduit traditionnel à la chaux ou le ciment peint en blanc.

La brique est de la même tonalité, du même format et de la même texture que celle des façades anciennes.

Les matériaux de la ou des façades doivent être choisis en fonction des façades voisines, si celles-ci sont à maintenir ou à restaurer, et être en parfaite harmonie avec ces dernières.

Les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint .

La nature des châssis et la couleur doivent être choisies en fonction des matériaux utilisés pour la façade et être en parfaite harmonie avec

ceux-ci.

Les vitrages doivent être de tonalité claire.

3.4.4.b) Toitures :

Les toitures à versants doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles (de petit format, identique à celui des ardoises naturelles) ou de tuiles creuses noires ou rouges.

Le mode de couverture de la partie excédentaire des bâtiments non couverte par une toiture à versants, est identique à celui des bâtiments annexes définis à l'article 4.

Art. 4. – Zone de bâtiments annexes.

- 4.1. Cette zone peut recevoir des constructions à toiture plate à un 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 du paragraphe 3.4. Les matériaux utilisés pour la couverture 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 5 sont d'application.

Art . 5. Zone de cours et jardins.

Cette zone ne peut recevoir de reconstruction en surface et est affectée exclusivement à l'agrément ; elle doit être plantée sur au moins 50 % de sa surface.

Les arbres existants doivent être maintenus.

Art. 6. 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 à un niveau maximum sur 75 % maximum de la surface. L'implantation de ces annexes doit se faire en fonction des constructions situées sur les parcelles voisines et en dégagant le plus possible le centre de l'îlot.

Les hauteurs maximales sont de 6,50 m et 4,00 m hors tout dans le cas de bâtiments à toiture plate et de 6,00 m et 3,50 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 cas, les dispositions du paragraphe 3.4.3. sont d'application

Art. 7. Zone frappée de servitude sur domaine privé destinée à l'établissement de passages publics.

- 7.1. A l'occasion de travaux de transformation, de restauration et/ou de reconstruction, la Ville impose pour cause d'utilité publique, des servitudes de passages publics sur domaine privé dans les zones indiquées au plan.
Les passages affectés au public constituent des lieux et places publics au sens des décrets des 14 décembre 1789 et 16-24 août 1790.
La Ville y exerce tous les pouvoirs de police et y prend toutes les mesures pour assurer la sécurité et la tranquillité publiques. Tous les services publics ont librement accès à ces passages.
- 7.2. Les altitudes des zones de passages publics sur sol privé doivent se raccorder aux pieds de façade des immeubles maintenus et des nouvelles constructions (bâtiments principaux et annexes) lesquels y ont accès.

Ces zones doivent respecter les pentes des rues et les accès aux voiries se font de plain-pied.

- 7.3. Les constructions en sous-sol sont autorisées sous 50 % au maximum de la zone, la surface restante doit être plantée d'arbustes et d'arbres à hautes tiges, de façon à conférer à l'ensemble un aspect de jardin d'agrément.
- 7.4. Les matériaux à utiliser pour l'aménagement des zones de passages publics sur sol privé, doivent être en parfaite harmonie avec les matériaux utilisés pour les constructions et les voiries environnantes. La Ville peut, le cas échéant, imposer un type de matériau pour conférer une unité à l'ensemble de la zone.

Art. 8. Zone pour un plan d'eau.

Un plan d'eau est établi sur la zone indiquée au plan. Les clôtures avec les parties non construites, autour de cette zone, sont limitées à 1,20 m maximum au-dessus du niveau du sol.

Art. 9. Zone de l'église.

Le plan indique la zone de l'église Notre-Dame des Riches Claires. Etant donné que ce bâtiment est classé, les dispositions légales sont d'application.

Art. 10. Clôtures.

Sous réserve des dispositions de l'article 8, 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, garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.

Art. 11. Zone d'espace vert.

Cette zone est plantée sur au moins 50 % de sa surface.

Art. 12. Garages et parkings.

Il peut être dérogé à l'obligation d'aménager des emplacements de parcage pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.

Art. 13. Antennes.

Aucune antenne radio ou T.V. accrochée aux façades ou à la toiture et visible de la voie publique ou de la zone de passage public n'est autorisée.

Art. 14. Enseignes - publicité.

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière sur les passages publics, dans les zones de cours et jardins ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique ou de la zone de passage public, de même que les réclames ou publicités qui

seraient nuisibles au caractère résidentiel du quartier, à l'exclusion de l'affichage public.

Les enseignes, inscriptions, peintures et décorations à caractère commercial sont autorisées au rez-de-chaussée des façades.

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.

La Ville peut imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect ou des enseignes de caractère historique.

Toute enseigne sur les toitures est interdite.

Art. 15. 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.