

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

DU P.P.A. QUARTIER EMILE JACQMAIN N° 46-65bis.

Article 1.- Dispositions générales.

1.1. 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.

1.2. Travaux de transformation et d'amélioration.

Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont l'implantation et le volume dépassent ceux autorisés par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que l'implantation et/ou le volume actuel ne soient pas modifiés et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

Article 2.- Prescriptions relatives aux affectations des bâtiments.

2.1. Zone d'habitation.

Le plan désigne quatre zones d'habitation A, A', B, C.

2.1.1. Zones A + A'.

- Ces zones sont affectées au logement uni- ou plurifamilial.
- Le rez-de-chaussée à front de la chaussée d'Anvers et à front de la place à créer est obligatoirement affecté aux commerces de détail et de services et/ou à des fonctions d'animation accessibles au public.
- Dans la zone A, est imposée une superficie de pleine terre sur au moins 20 % de la surface de cette zone.
- Une zone de "NON AEDIFICANDI" sera réservée sur une profondeur de 5,40 m sur toute la largeur de la zone A' en contact avec la zone D.

2.1.2. Zones B et C.

- Ces zones sont affectées au logement uni- ou plurifamilial.
- Le rez-de-chaussée peut être affecté aux commerces de détail et de services.

2.2. Zone mixte d'habitation et d'entreprises.

- Cette zone peut être affectée au logement uni- ou plurifamilial.
- Elle peut aussi être affectée à l'usage d'ateliers et de dépôts à condition toutefois que la nature de ces activités soit compatible avec l'habitation voisine.

2.3. Zone d'activités administratives (Zone G).

Cette zone est affectée principalement aux bureaux.
Elle peut être affectée à l'habitation ou à des équipements d'intérêt collectif et/ou de service public.

2.4. zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public.

Le plan désigne deux zones d'équipement E et F.

2.4.1. Zone E.

Cette zone est affectée aux équipements scolaires et sociaux.
Elle peut également être affectée aux logements uni- ou plurifamiliaux ou à d'autres équipements pour autant que la nature de ceux-ci soit compatible avec l'habitation voisine.

2.4.2. Zone F.

Cette zone est affectée aux équipements culturels, sociaux et culturels.
Elle peut aussi être affectée aux logements uni- ou plurifamiliaux.

2.5. zone d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public et/ou de bureaux.

Le plan désigne deux telles zones : D et D'.
Ces zones sont affectées aux équipements. Elles peuvent être affectées aux bureaux.
La zone D' peut également être affectée aux logements uni- ou plurifamiliaux.
En cas de construction de bureaux, le rez-de-chaussée à front de la chaussée d'Anvers est obligatoirement affecté aux commerces de détail et de services et/ou à des fonctions d'animation accessibles au public.

2.6. Il sera, en outre, ménagé, une superficie minimale de 150 m² de logements dans chaque angle des zones G et D et ce, de part et d'autre de la zone H1.

Article 3.- Zone de construction.

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.

3.1. Implantation des constructions.

Le plan indique des zones de construction qui comportent des indications telles que les fronts de bâtisse obligatoires ou des limites extrêmes des constructions.

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

Les surfaces non bâties doivent être traitées en jardins avec plantations.

3.2. Volume des constructions.

Pour déterminer le volume des constructions, le plan fait usage de tout ou partie des indications définies ci-après :

3.2.1. Hauteur maximale et obligatoire des constructions.

- Zones A + A' (logements)

La hauteur maximale des constructions est celle des façades principales, à l'exception des toitures ou de l'étage en recul. Ces superstructures comprennent les locaux techniques, à l'exception des souches de cheminées.

Celle-ci est exprimée soit en mètres, soit en nombre de niveaux.

Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :

-	pour les bâtiments à 1 niveau	: 3,50 m
-	"	2 niveaux : 6,00 m
-	"	3 niveaux : 10,50 m
-	"	4 niveaux : 13,50 m
-	"	5 niveaux : 15,50 m

Les parties de façade principale qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70° et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur.

Les hauteurs des constructions sont obligatoires à front de la nouvelle place à créer, de même que sur un retour de 13 m vers la chaussée d'Anvers.

- Zones D, D' (zones d'équipement d'intérêt collectif et/ou de service public et/ou de bureaux) et G (bureaux) :

la hauteur maximale est celle des façades principales, à l'exception des toitures ou de l'étage en recul. Ces superstructures comprennent les locaux techniques, à l'exception des souches de cheminées et des toitures recouvrant les circulations verticales. Celle-ci est exprimée en mètres.

Le niveau du trottoir dans l'axe de la façade est pris comme niveau de référence pour déterminer cette hauteur.

3.2.2. Rapport Plancher/Sol :

- Le symbole P/S indique le rapport plancher/sol net maximum de la zone de construction comprise dans les limites de l'alignement et des limites de zones.

- Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit :
 Indice P : il se réfère à la totalité des superficies de planchers hors-sol, locaux techniques compris;
 pour le calcul, les superficies de planchers seront supposées continues et mesurées conventionnellement jusqu'au niveau extérieur des murs de façades, sans tenir compte de leur interruption de toute nature, telle que cloisons, dégagements verticaux, etc..
- Indice S : il se réfère à la superficie de la zone constructible.

3.3. Esthétique des constructions.

3.3.1. Aspect des façades :

- Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre-elles une cohérence de matériaux et de composition.
- Aucune façade aveugle n'est admise.
- Saillies : Les constructions en saillies sont autorisées à condition d'être réparties harmonieusement sur l'ensemble de la façade et d'être limitées à une surface de 40 % de celle-ci.
 La limite extrême postérieure figurée au plan englobe toutes les saillies.

3.3.2. Aspect des toitures :

Les toitures des bâtiments peuvent comprendre des lucarnes et/ou terrasses rentrantes.

3.3.3. Matériaux :

a) Façades

Les matériaux à utiliser pour les façades sont la brique, les enduits traditionnels, le ciment peint, les pierres naturelles ou artificielles, les marbres, les céramiques et le béton teinté imitant les matériaux naturels.

Sont aussi acceptés les éléments de façades métalliques, les bardages et les éléments de béton architectonique.

Dans ce cas, la reproduction répétitive d'un seul élément en façade est proscrite.

Ces châssis sont en bois naturel ou peint, en métal peint ou tout autre matériau qui présente le même aspect.

b) Toitures :

Les toitures des bâtiments seront en matériaux naturels ou artificiels, de qualité et de tenue compatibles avec l'esthétique requise par les présentes prescriptions.

Article 4.- Zones de passage public sur sol privé (zones H1, H2, H3, H4).

- 4.1. A l'occasion de travaux de transformation 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 et l'aménagement de ces zones.
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 publique. Tous les services publics ont librement accès à ces passages.
- 4.2. Les altitudes de zones de passages publics sur sol privé doivent se raccorder aux pieds de façades des immeubles maintenus et des nouvelles constructions.
- 4.3. Les constructions en sous-sol sont interdites sous la zone H3. Elles sont autorisées sans limites sous les zones H1 et H4 et limitées sous la zone H2.
- 4.4. 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.
- 4.5. Dans les zones H2 et H3, le parcage en surface de même que les accès au parking sont interdits.
- 4.6. Des avancées peuvent être construites à condition de ne pas dépasser pour la zone H2 un taux d'emprise de 15 %, y compris les aménagements urbains tels que kiosque, aubette, ... et d'être aussi traitées symétriquement par rapport à l'axe central de la place.
- 4.7. Le rez-de-chaussée de part et d'autre de la zone H1 et à front de celle-ci, sera obligatoirement affecté aux commerces de détail et de services et/ou à des fonctions d'animation accessibles au public.

Art. 5 - Zone de place publique

Les zones H2, H3 ainsi que les portions de la chaussée d'Anvers, de la rue Nicolay et de la rue du Faubourg y adossées, font partie de la zone de place publique. L'aménagement de cet espace doit donc être conçu comme un ensemble et respecter l'idée et la fonction d'une place publique, en particulier en ce qui concerne les matériaux, les cheminements et les fonctions d'animation.

Art. 6 - Clôtures.

Les seuls types de clôtures admis sont :

- les murs en maçonnerie, en pierre et en ciment avec éventuellement des éléments décoratifs (max. 2,20 m de hauteur);
- les grilles (max. 2,20 m de hauteur);
- les treillis, à condition d'être dissimulés dans des plantations.

Art. 7 - 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.

Les accès aux parkings créés dans la zone G doivent être établis le long du boulevard Emile Jacqmain et/ou dans le début de la zone H4 (côté boulevard Emile Jacqmain).

Les accès aux parkings créés dans les zones D et D' doivent être établis dans la rue du Peuple.

Les accès aux parkings créés dans les zones A et A' peuvent être établis dans la zone H4 et/ou dans la chaussée d'Anvers; dans ce dernier cas, il y aura un max. de 2 accès dans la zone A et un max. de 1 accès dans la zone A'.

Art. 8 - Enseignes et publicité.

- La pose d'enseignes lumineuses ou non, tant sur le domaine public que privé, est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.
- Tous les supports destinés à la publicité, de plus de 2 m² de surface, sont interdits.