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 règlements sur les bâtisses 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 urbanistiques.

Art. 2. Affectation des bâtiments.

2.1. Les bâtiments sont affectés à la résidence uni- ou plurifamiliale, à ses compléments et équipements publics et privés et aux commerces.
L'artisanat, les ateliers et les dépôts sont autorisés dans les parcelles affectées à ces activités au moment de l'entrée en vigueur du plan.

.

Sont interdites, toutes installations ou activités qui sont incompatibles avec la tranquillité et la salubrité de la zone d'habitat, ou qui d'une ou autre façon sont de nature à altérer la structure et l'aspect esthétique du quartier.

2.2. 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. En cas d'arrêt de ces activités, les parcelles sont affectées aux activités autorisées au 2.1.

Art. 3. Zone de bâtiments principaux :

3.1. Prescriptions générales :

3.1.1. A front des voies publiques, les constructions sont implantées suivant les alignements indiqués sur le plan. Les distances aux alignements (en m) sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci. Le plan indique les fronts de bâtisse extrêmes des constructions.

3.1.2. 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 à la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, au bon aménagement des passages publics ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

3.1.3. 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. Pour les immeubles qui feraient l'objet d'une procédure en vue d'un classement, les dispositions de la loi du 7 août 1931 sont d'application.

3.2. Zone de constructions dont les façades sont à maintenir ou à restaurer (liseré rouge au plan).

3.2.1. Le plan renseigne les façades principales à maintenir ou à restaurer. Les façades principales et les toitures de ces constructions doivent être conservées telles quelles ou 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

3.2.2. Le nombre de niveaux existants indiqués au plan est maintenu. 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.

3.2.3. Les façades postérieures sont soit restaurées, soit érigées dans un style d'harmonisation prescrit au paragraphe 3.3.

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

3.3.1. 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 de 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.

A l'exception des constructions à ériger aux n°s 2 à 8, rue de Laeken, les constructions en encorbellement sont interdites en façade principale. Toutefois, des loggias et terrasses en saillie sont autorisées. 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.

3.3.2. 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.

Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :
- pour les bâtiments à 3 niveaux : 10,80 m ;
- 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.

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.

3.3.3. Toitures :

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan renseigne la forme des toitures à versants.

L'angle d'inclinaison des toitures à versants est compris entre 40° et 50°.

Le faîte de la toiture est toujours parallèle à l'alignement ou au front de bâtisse et est situé au maximum à 7 m au-dessus du niveau de la corniche.

Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celle-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 cette toiture.
Des lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure à 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 en façade arrière.

Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi 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. .

3.3.4. Matériaux :

Les matériaux à utiliser pour les façades avant et arrière doivent être de tonalité blanche : pierre blanche naturelle, pierre bleue, béton architectonique, enduit au mortier de chaux peint en blanc.

Pour les immeubles situés n°s 2 à 8, rue de Laeken, la brique de la même couleur et du même format que celle utilisée dans les constructions voisines place Sainte-Catherine, est autorisée.

Les châssis de fenêtre 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 celle-ci. Les vitrages sont de tonalité claire.

Les toitures à versants sont recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles ou de tuiles noires ou rouges.

Art . 4. Zone de bâtiments annexes.

La construction de bâtiments annexes à toiture plate est autorisée soit sur 2 niveaux maximum (hauteur maximum 8 m par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal) sur 50 % maximum de la surface, soit sur un niveau (hauteur maximum 5 m par rapport au niveau du pied de la façade du bâtiment principal) sur l'entièreté de la surface.

Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'art. 3.3. Le matériau utilisé pour la couverture doit être de tonalité grise éventuellement recouvert 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.

Pour les parties non construites, les dispositions de l'art. 5 sont d'application.

Art . 5. Zone de cours et jardins.

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

Art. 6. Zone à incorporer dans la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement parcellaire.

6.1. Le plan renseigne une zone qui peut être incorporée à la zone de bâtiments principaux en cas de regroupement facultatif des parcelles situées aux n°s 15 et 16 place du Samedi.

En cas de regroupement prévu ci-dessus, les prescriptions de l'art. 3, zone de bâtiments principaux sont d'application.

6.2. En cas de non regroupement, la zone décrite ci-avant est soumise aux prescriptions de l'art. 4., zone de bâtiments annexes.

Tous cas de regroupement ou de division du parcellaire opéré avant ou après l'entrée en vigueur du plan et non prévu aux prescriptions particulières entraînent le maintien de cette zone dans le statut de zones de bâtiments annexes.

Après réalisation des dispositions du plan, la nouvelle zone de bâtisse est maintenue, 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.

Art. 7. Clôtures.

Les seules modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont des murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est de 2,20 m maximum et de 1,80 m minimum.

Art. 8. 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.9. Antennes radio – T.V.

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

Art. 10. Enseignes – Publicité.

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des affiches, des annonces, des réclames ou toute autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière dans les zones qui seraient visibles de la voie publique ou 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 aux rez-de-chaussée des façades.

Toutes les enseignes et procédés de publicité autorisés 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 dans des endroits où l'environnement l'exige.

Toute enseigne à allumage alternatif est interdite.

Art. 11. Travaux de transformation et d'amélioration.

Pour les bâtiments principaux existants et les annexes situées en dehors de la zone de cours et jardins 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.

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 3.3.

Les bâtiments annexes situés dans la zone de cours et jardins sont à démolir à l'occasion des travaux de reconstruction des bâtiments principaux.