

REGLEMENT DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

PPAS 180

Art. 1 Généralités :

§ 1 - Le présent plan est limité, ainsi que présenté au plan :

- au Nord, par la rue Marbotin ;
- à l'Est par la rue du Tilleul ;
- au Sud par la rue Joseph Wauters ;
- à l'Ouest par la rue Jules Destrée.

§ 2.- L'îlot 180 faisant l'objet du présent plan particulier est divisé en quatre zones d'affectation reprises ci-après :

- 1° - la zone réservée aux constructions fermées ;
- 2° - la zone de recul ;
- 3° - la zone de cours et jardins ;
- 4° - la zone " espaces verts ~~privés~~¹ "

§ 3. - Pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans le présent plan particulier d'aménagement, toute nouvelle construction devra répondre aux conditions du Règlement sur les bâtisses en vigueur.

§ 4 - Toutes les constructions existantes peuvent rester dans leur configuration actuelle. Tous les travaux d'entretien les laissant dans leur aspect actuel seront autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

§ 5 - Les autorisations délivrées en vertu des dispositions du Règlement général pour la protection du travail peuvent être renouvelées.

Des installations ne nuisent en aucun cas à l'environnement pourront néanmoins être accordées.

Art. 2 - Zone de constructions et d'habitations fermées :

§ 1 - Destination

Cette zone est à usage d'habitation, toutefois, des commerces de détail, des ateliers d'artisanat et des officines sont admis au rez-de-chaussée ; des locaux réservés à l'exercice de professions libérales peuvent également être établis dans cette zone.

§ 2° Implantation :

Les façades avant sont implantées sur le front de bâtisse obligatoire.

La profondeur de bâtisse sera de maximum celle indiquée au plan. En cas de profondeur moindre, la partie de la zone non bâtie est soumise aux prescriptions imposées aux " cours et jardins " ; à l'exception de la clause de non-aedificandi.

§ 3 Gabarit

Les gabarits des habitations sont fixés comme suit, mesures prises dans l'axe de la façade :

hauteur : la rue Joseph Wauters conservera son caractère actuel et formera avec la cité Terdelt, une unité architecturale homogène. La hauteur maximum est fixée à 9,50m sous corniche.

Les immeubles situés rues J. Destrée, A. Marbotin et du Tilleul pourront comporter jusqu'à 3 étages, avec faculté d'un étage technique.

La hauteur maximum est fixée à 12,50m sous corniche.

¹ terme exclu de l'approbation royale

§ 4 Lotissement :

En cas de relotissement, les nouvelles limites mitoyennes seront perpendiculaires à l'alignement. Les limites mitoyennes existantes pourront néanmoins subsister. Lors d'extension de parcelles en profondeur, la mitoyenneté existante pourra être prolongée. Les lots d'angle ne pourront pas présenter une superficie inférieure à leur superficie actuelle.

§ 5 - Matériaux de parement :

Lors de reconstruction ou de renouvellement de la façade, les matériaux de parement autorisés seront :

- la brique de parement ;
- le grès vitrifié ;
- la pierre naturelle ou artificielle ;
- le béton décoratif.

Les plinthes sont obligatoirement en pierres naturelles ou reconstituées.

§ 6 - Conformation et matériaux de toiture :

Etage technique :

Lorsque les immeubles comportent une ou plusieurs cages d'ascenseurs, les excédents dépassant les toitures, tels que souches de cheminées, aérars, locaux de machinerie d'ascenseur, sont rassemblés en un étage technique en recul.

En façade avant, ce recul est fixé à 4m minimum.

En façade arrière, ce recul est fixé à 3m minimum.

L'étage technique a une hauteur maximum de 3m.

Toitures :

Les toits en double pente, les toits " à la Mansard ", les toits " français " et les toits " en terrasse " (pente maximum 5cm/m) sont autorisés.

Toutefois, les bâtisses de moins de deux étages sur rez-de-chaussée ne pourront pas avoir un toit " à la Mansard ", ni un toit " français ".

Matériaux.

Tous les matériaux de recouvrement pouvant s'intégrer harmonieusement à l'environnement architectural existant sont autorisés.

§ 7 - Publicité :

Les publicités sur les murs, pignons ainsi que pose de panneaux publicitaires sur les façades est interdite.

Les immeubles à destination autre que l'habitation exclusive peuvent être pourvus en façade d'enseignes et de dispositifs publicitaires en rapport avec l'activité qui y est exercée.

Art. 3 - Zone de recul :

La zone de recul repérée au plan ne peut comporter comme surface pourvue d'un revêtement que ce qui est nécessaire aux accès des piétons aux divers immeubles et des véhicules aux garages éventuels : tout le vide est aménagé en gazon et pourvu de plantations. Toute construction et dispositifs quelconques, sauf les boîtes aux lettres sont interdits dans cette zone. La base des clôtures à l'alignement sera constituée par une bordure en pierre bleue ou reconstituée.

Art. 4 - Zone de cours et jardins :

§ 1. - Aménagement :

En surface, cette zone est strictement non-aedificandi et réservée aux cours et jardins.

§ 2 - Utilisation :

L'utilisation de cette zone et de son sous-sol comme terrain de dépôt de matériaux ou produits quelconques pouvant nuire d'une manière ou d'une autre à la qualité de l'environnement ou à la sécurité des riverains de l'îlot est strictement interdite. (Sont notamment interdits les dépôts de vieilles ferrailles, carcasses de voiture, produits nauséabonds, etc...).

§ 3 - Clôtures :

Les clôtures mitoyennes ont une hauteur de 2m au maximum et sont constituées d'une haie vive, de treillis métalliques plastifiés, de maçonnerie ou de plaque de béton.

§ 4 - Sous-sol :

Des constructions à usage de garage ou de dépôt pourront être établies en sous-sol de cette zone. Dans le cas de pareil aménagement, faculté est laissée aux propriétaires de ne pas recouvrir lesdites constructions d'une couche de terre. Ils seront toutefois alors tenus d'aménager en surface un dallage en béton agrémenté sur ¼ au moins de sa surface par des vasques contenant des plantations.

Art. 5 - Zone " espace vert privé¹ "

§ 1 - Aménagement :

Cette zone délimitée au plan est, en surface, strictement non aedificandi et réservée à l'aménagement exclusif de zones vertes. En cas d'utilisation du sous-sol, des aeras pour les constructions seront autorisés à la condition expresse qu'il soient dissimulés au moyen de plantations.

§ 2 - Utilisation :

Voir article 4 - § 2.

§ 3 - Clôtures :

Les clôtures sont facultatives et ne pourront être constituées que de haies vives ou de treillis métalliques plastifiés, à l'exclusion de tout autre matériau. Les clôtures ont une hauteur maximum de 2m.

§ 4 - Sous-sol :

Des garages privés ou collectifs ainsi que des dépôts peuvent être établis en sous-sol de cette zone, à condition d'être recouverts de 50cm de terre drainée et aménagés en jardin avec gazons et plantations. Le niveau du terrain ne peut dépasser de plus de 50cm celui à l'alignement au point le plus proche. La superficie de l'ensemble des constructions en sous-sol ne pourra cependant être supérieure à 80% de la surface de la parcelle et à 50% de l'ensemble de la zone d'espace vert privé¹ et compte tenu du fait que les propriétaires des garages existants (sis 292, rue du Tilleul seront autorisés à reconstruire la totalité de la surface bâtie actuelle.

Art. 6.- Préservation des volumes verts :

Les volumes verts existants dans ces mêmes zones seront protégés. Dans le cas d'une destruction éventuelle, ils seront obligatoirement remplacés par des essences de même nature, soit par d'autres agréées par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

¹ terme exclu de l'approbation royale