

REGLEMENT DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES
PL-DAILLY

TABLE DES MATIERES

| | | |
|-------------------|---|----|
| ARTICLE 1 | GENERALITE | 2 |
| Art.1.1. | Conformité..... | 2 |
| Art.1.2. | Situation..... | 2 |
| Art.1.3. | Caractéristiques du site | 2 |
| Art.1.4. | Structure des propriétés | 2 |
| ARTICLE 2 | PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES..... | 3 |
| Art.2.1. | Gabarits | 3 |
| Art.2.1.1. | Aspect des bâtiments..... | 3 |
| Art.2.1.2. | Implantation des bâtiments | 3 |
| Art. 2.1.3. | Répartition des lots..... | 3 |
| Art. 2.1.4. | Hauteur des bâtiments | 4 |
| Art. 2.1.5. | Hauteur des étages | 4 |
| Art. 2.1.6. | Toiture des bâtiments | 4 |
| Art. 2.1.7. | Matériaux de construction..... | 5 |
| Art. 2.1.8. | Accès des sous-sols | 5 |
| Art. 2.1.9. | Clôtures mitoyennes | 5 |
| Art. 2.2. | Affectations | 6 |
| Art. 2.2.1. | Zone de construction | 6 |
| Art. 2.2.2. | Zone de cours et jardins | 6 |
| Art. 2.2.3. | Sous-sols | 6 |
| Art. 2.2.4. | Zone d'espaces verts publics..... | 6 |
| Art. 2.2.5. | Zone d'espaces publics en intérieur d'îlot..... | 7 |
| Art. 2.2.6. | Zone de voirie | 7 |
| ARTICLE 3 | STATIONNEMENT | 8 |
| ARTICLE 4 | TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE | 8 |
| ARTICLE 5 | SUPERFICIES ET CALCUL DES SURFACES | 8 |
| Art. 5.1. | Généralités..... | 8 |
| Art. 5.2. | Calcul des surfaces des parcelles | 9 |
| Art. 5.3. | Résultats significatifs..... | 10 |
| SCHEMA 1 | | 11 |
| SCHEMA 2 | | 12 |
| Explications..... | | 13 |

ARTICLE 1 GENERALITE

Art.1.1. Conformité

Les prescriptions des règlements communaux et généraux de la bâtisse restent d'application pour autant qu'ils ne soient pas modifiés par les présentes prescriptions.

Elles s'appliquent à toutes les zones et bâtiments compris dans le périmètre du plan de lotissement.

Elles ne portent pas préjudice à l'application des règlements et servitudes légales d'utilité publique existants ou à venir issus de législations particulières.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner la délivrance du permis :

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

Art.1.2. Situation

La zone à lotir est située dans le site de la caserne Prince Baudouin, communément appelée «caserne Dailly», sur le territoire de la Commune de Schaerbeek. Ce site est ceint par les avenues Charbo, Félix Marchal, Léon Mahillon et la place Dailly.

Le site est affecté en périmètre d'intérêt régional n°3 au projet de plan régional de développement (AG 9 décembre 1993).

Art.1.3. Caractéristiques du site

Le site à lotir se situe dans une zone urbaine traditionnelle et caractéristique de l'extension Nord-Est de la Ville qui présente un aspect homogène, caractérisé par l'implantation à la fin du XIXème et au XXème siècle de maisons d'habitation de style éclectique autour de la caserne.

Le site de la caserne, objet de la réurbanisation, est composé de quatre parties principales :

- le bâtiment à front de place ;
- le supermarché Delhaize ;
- le théâtre de la Balsamine ;
- la zone du lotissement d'habitation.

Art.1.4. Structure des propriétés

Les parcelles suivantes font partie du plan lotissement : 56g, 56h et 56k, en partie.

Ces zones appartiennent actuellement à la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB) demandeuse du permis de lotir.

ARTICLE 2 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Art.2.1. Gabarits

Art.2.1.1. Aspect des bâtiments

[Toutes les façades visibles de la voie publique, ainsi que les parties de pignons dépassant les constructions, comme les souches de cheminée, les cabanons d'ascenseurs et autres superstructures d'un même bâtiment, seront traitées avec des matériaux identiques] (1).
Les propriétaires ou occupants ne pourront faire aux bâtiments aucune modification ultérieure pouvant nuire à l'harmonie des façades, d'un ensemble ou de leurs abords immédiats.
[L'aménagement de terrasses, loggias, saillies, etc... est souhaité pour autant qu'elles animent les façades] (2).

Afin de permettre un bon aménagement des lieux, le constructeur introduira simultanément au permis d'urbanisme, les plans d'aménagement des jardins et des clôtures.

Art.2.1.2. Implantation des bâtiments

Alignement :

Le plan détermine l'alignement. L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé. La construction des bâtiments sur l'alignement est obligatoire.

Pour les parcelles 11 et 26, il est autorisé de construire en recul sur l'alignement. Dans ce cas, le recul est autorisé sur maximum 3,00m par rapport à l'angle du bâtiment. (Voir schéma 2). La zone excédente est incorporée dans la voirie. Dans ce cas, l'article 2.2.6. est d'application.

Pour ces deux parcelles, la symétrie des bâtiments est obligatoire (hauteur, corniche, toiture, angle de toiture, angle de rue).

Limites arrières :

[Le plan indique les limites arrières d'implantation des bâtiments par parcelles mesurées à partie de l'alignement.

Des décrochements des limites arrières des bâtiments sont autorisés pour autant qu'ils n'apportent aucune gêne aux bâtiments voisins. En aucun cas, la différence de profondeur entre deux bâtiments mitoyens ne peut excéder 1,00m.

La profondeur ne peut en aucun cas être inférieure à 12,00m] (3)

Pour les parcelles 1.2.3. et 4., il est autorisé de prolonger le niveau du rez-de-chaussée depuis la limite arrière autorisée pour chaque bâtiment jusqu'à la limite de la parcelle. Cette mesure est autorisée en cas de création d'un espace commercial au rez-de-chaussée de ces bâtiments.

Art. 2.1.3. Répartition des lots

[Les lots peuvent être regroupés pour autant que la diversité architecturale soit maintenue (parcellaire, corniche, ...)] (4)

La profondeur ne peut en aucun cas être inférieure à 12,00m.

Pour les parcelles 1, 2, 3 et 4, il est autorisé de prolonger le niveau du rez-de-chaussée depuis la limite arrière autorisée pour chaque bâtiment jusqu'à la limite de la parcelle. Cette mesure est autorisée en cas de création d'un espace commercial au rez-de-chaussée de ces bâtiments.

Art. 2.1.4. Hauteur des bâtiments

Toutes les hauteurs sous corniche des bâtiments sont définies depuis le niveau moyen du trottoir considéré le long de la parcelle.

[Les hauteurs des bâtiments sous corniche sont exprimées par rapport au nombre d'étages définis sur le plan. Le nombre des étages est obligatoire] (5).

| Hauteurs autorisées : | maximum | minimum |
|-----------------------|---------|---------|
| - Rez + 3 étages | 13,50m | 12,50m |
| - Rez + 4 étages | 16,50m | 15,50m |
| - Rez + 5 étages | 19,50m | 18,50m |

Les décrochements des corniches sont obligatoires entre deux ou plusieurs bâtiments de même hauteur. La hauteur de la corniche se positionne entre les deux hauteurs autorisées.

[Les corniches des façades avants et des façades arrières sont obligatoires et auront une saillie de maximum 0,30m] (6).

La différence de hauteur des corniches entre les façades arrière et avant ne peut dépasser 0,50m.

Art. 2.1.5. Hauteur des étages

Les hauteurs sont calculées pour le rez-de-chaussée depuis le niveau moyen du trottoir au niveau supérieur du premier plancher, pour les étages depuis le niveau supérieur plancher au niveau supérieur du premier plancher rencontré.

La hauteur du rez-de-chaussée est limitée à 4,50m. Les hauteurs des étages sont limitées à 3,00m.

Pour des raisons techniques et/ou esthétiques, le niveau du rez-de-chaussée peut être surélevé de maximum 1,20m par rapport au niveau moyen du trottoir.

Dans le cas d'un niveau de rez-de-chaussée surélevé, le traitement de façade devra faire apparaître la différence entre le sous-sol et le rez-de-chaussée.

Art. 2.1.6. Toiture des bâtiments

[Tous les immeubles ont une toiture inscrite dans une pente de maximum 50° et de minimum 15°. Les toitures peuvent être composées de pans inclinés, verticaux et/ou horizontaux pour autant qu'ils restent inscrits dans la pente et qu'ils présentent l'aspect général du dessin d'une toiture] (7).

Toutes les surfaces horizontales seront traitées en terrasses et/ou plantées.

Les toitures peuvent être aménagées pour l'habitation.

Afin de permettre cette occupation, sur 1/3 de la longueur des versants, et au-dessus de la corniche, sont tolérées des lucarnes d'une hauteur maximum de 2m.

[Les hauteurs des faîtes de toiture sont limitées à 5,5m calculés depuis le niveau supérieur du dernier plancher du dernier étage] (8).

Les corniches peuvent être interrompues par des éléments de façade pour autant que ceux-ci ne dépassent pas les hauteurs de toiture et un tiers de la longueur de la corniche.

L'étage dit « technique », conforme aux dispositions des circulaires n°541 et 41bis des 5.8.1965 et 6.3.1967 du Ministère des Travaux publics sera dissimulé dans les toitures.

Art. 2.1.7. Matériaux de construction

L'aspect des constructions devra présenter une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité. Aucune façade aveugle n'est permise.

Les façades arrières et avants seront exécutées soit en brique de parement de qualité, soit en enduit teinté, soit en pierre naturelle (pierre bleue, pierre de France). Les corniches peuvent être en béton, en bois ou en métal. Des éléments de façade en bois sont autorisés pour autant que les essences utilisées nécessitent peu de protection en peinture et/ou vernis.

Les châssis seront réalisés en bois teint (peinture ou film protecteur) ou en métal.
Les seuils, marches, et les encadrements des ouvertures sont en pierre bleue ou en pierre de France ou en béton.
Les descentes d'eaux en façade sont métalliques.

Les toitures seront recouvertes de tuiles, ardoises naturelles, ainsi que des couvertures métalliques traditionnelles. (Cuivre ou Zinc).

Art. 2.1.8. Accès des sous-sols

La baie d'accès aux stationnements souterrains est limitée à 3,00m de large.
Le nombre de ces accès est limité à 1 par bâtiment.

Cet accès peut être commun à 2 ou plusieurs lots dans les cas suivants :

- des lots ont été acquis par un seul maître d'ouvrage, et font l'objet d'un permis d'urbanisme global :
 - deux (ou plusieurs) acquéreurs différents de lots contigus peuvent s'accorder sur l'utilisation et le financement d'un accès commun.
- L'instruction des permis d'urbanisme prendra en compte cette disposition.

Art. 2.1.9. Clôtures mitoyennes

Le seul mode de clôture entre mitoyens autorisée est constitué soit d'un mur et/ou grille, soit d'une haie éventuellement doublée d'un grillage métallique.

Les recouvrements de mur sont en pierre bleue ou en pierre de France ou en brique ou en métal ou en grès.

Pour les haies mitoyennes, l'usage de conifères est interdit. Seul est autorisé l'usage soit en association, soit uniformément de trois essences :

- Fagus sylvatica et **cultivars** (hêtre)
- Carpinus betula et **cultivars** (charme)
- Crataegus et **cultivars** (aubépine).

La création d'un mur et/ou grille est obligatoire le long des extrémités des parcelles pour l'îlot dit « Delhaize ». Ce mur et/ou grille a une hauteur de 2,75m maximum calculé depuis le point le plus bas de la mitoyenneté. Ce mur peut éventuellement être doublé d'une haie.

En cas de création d'un espace commercial (voir article 2.1.2.), cette mitoyenneté peut être remplacée par des façades.

Entre mitoyens latéraux, il est autorisé soit la création d'un mur et/ou grille soit la création d'une haie. La hauteur maximum est fixée à 2,60m. Le mur et/ou grille peut éventuellement être doublé d'une haie.

Tous les modes de clôtures entre mitoyens ne peuvent excéder en aucun cas 2,75m de haut.

Art. 2.2. Affectations

Art. 2.2.1. Zone de construction

Cette zone est affectée aux logements de type plurifamilial et/ou unifamilial.

L'utilisation d'un bâtiment en vue de n'y installer que des logements du type « flats » n'est pas autorisée. Par flat, il faut comprendre un logement d'une ampleur réduite, comprenant une pièce pour vivre et pour dormir qui n'est pas séparée par un mur. La création de flats est autorisée lorsque cette affectation est limitée à 15% maximum de la surface construite par immeuble.

Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 25 et 26 la création de commerces est autorisée pour l'animation des entrées de rues.

Art. 2.2.2. Zone de cours et jardins

Cette zone est affectée en cours et jardins.

Dans cette zone est autorisée sur une profondeur de 3,00m maximum depuis la limite arrière des bâtiments, la création de terrasses pavées. Le solde est géré soit en pleine terre, soit par le principe du jardin sur dalle. Dans ce cas, une profondeur de minimum 0,40m de terre arable est obligatoire.

Dans ces zones, il est autorisé la création de relief, d'escaliers, et de tout autre élément de composition paysagère pour autant que les raccords aux propriétés voisines soient traités harmonieusement.

Les plantations favoriseront l'association et la diversité des végétaux et notamment le choix d'espèces indigènes.

Art. 2.2.3. Sous-sols

Des constructions souterraines sont autorisées sur une profondeur de maximum 23,00m calculés depuis l'alignement sauf pour les lots d'angles où toute la surface peut, dans ce cas, être construite en sous-sol.

Art. 2.2.4. Zone d'espaces verts publics

Cette zone est aménagée en espace vert. Seuls des chemins piétonniers peuvent y être aménagés sans liaisons pour véhicules avec les voiries, excepté pour les services d'urgence et d'incendie.

Dans cette zone est autorisée la création d'infrastructures de loisirs, de sport de plein air et d'aires de jeux.

Le choix des essences favorisera la variété botanique indigène et notamment les arbres à haute tige.

Art. 2.2.5. Zone d'espaces publics en intérieur d'îlot

Ces zones sont aménagées en espaces verts publics.

Seuls des chemins piétonniers peuvent y être aménagés sans liaisons pour véhicules avec les voiries, excepté pour les services d'entretien.

Dans cette zone est autorisée la création d'infrastructures de loisirs, de sport de plein air et d'aires de jeux.

Dans cette zone il est également autorisé la construction de passages couverts, de petits abris couverts pour autant que leur hauteur ne dépasse pas 3,50m. Le choix des essences favorisera la variété botanique indigène et notamment les arbres à haute tige.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner l'occupation de cette zone à des mesures d'aménagement visant à garantir la sécurité de ces lieux.

Dans la zone A, définie sur le plan, il est autorisé la construction sur un et/ou plusieurs étages, d'un bâtiment affecté à l'équipement de quartier.

L'implantation dans la zone est libre pour autant que la hauteur totale de l'ouvrage, y compris la toiture, ne dépasse pas 10,00m, calculés depuis le niveau moyen du sol. L'occupation maximale autorisée au sol est limitée à 60% de la superficie totale de la zone A. La zone excédente est affectée en zone d'espace public. Pour le bâtiment les articles 2.1.1., 2.1.6., 2.1.7. et 2.1.10. sont d'application.

Art. 2.2.6. Zone de voirie

Ces zones sont réservées à l'aménagement de voiries publiques à caractère résidentiel. Pour ces zones, les arrêtés du 17 septembre 1988 portant modifications à l'arrêté royal du 1 décembre 1975 et à l'arrêté ministériel du 11 octobre 1976, ainsi que l'arrêté royal du 23 juin 1978 modifiant l'arrêté royal du 1 décembre 1975 ainsi que la circulaire ministérielle du 23 juin 1978, relatifs à l'aménagement des zones résidentielles et des zones 30, sont d'application.

Dans ces zones sont compris les trottoirs, les zones de parcage publics, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage y compris leur infrastructure, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

L'aménagement des voiries fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme de voirie dont l'approbation est soumise aux mesures légales de publicité.

Les largeurs obligatoires sont indiquées au plan.

Dans cette zone des dispositifs de ralentissement doivent être prévus, néanmoins une bande carrossable de minimum 4,00m doit être maintenue permettant ainsi le passage de véhicules d'urgence et de propreté, comme tout autre accès de service.

Cette voirie doit être aménagée en « zone résidentielle » ou en « zone 30 ».

Toutes les dispositions doivent dès lors répondre aux normes en vigueur.

Dans la zone de voirie il est prévu la création d'espaces publics tels que places, squares.

Ces espaces sont inclus dans l'aménagement général des voiries.

Néanmoins la circulation y est interdite excepté pour les services d'urgence et d'incendie.

En aucun cas ces zones ne peuvent être utilisées pour la création de parkings à ciel ouvert.

ARTICLE 3 STATIONNEMENT

[Pour chaque bâtiment il est prévu la création d'un parking en sous-sol.

Un emplacement est obligatoirement réservé par unité d'habitation. Par unité d'habitation, il faut comprendre soit un logement soit tout autre affectation telle que commerce ou profession libérale] (9).

Lorsque la réalisation du nombre de stationnements implique, pour des raisons techniques, la réalisation d'un niveau supplémentaire en sous-sol, il est autorisé de créer un nombre de stationnements inférieur au nombre de logements ; tout niveau supplémentaire nécessaire en vue d'obtenir le nombre requis, peut être supprimé pour autant que les remplacements supplémentaires ne soient pas supérieurs à 5.

Il peut être exceptionnellement dérogé aux présentes prescriptions :

- lorsque les conditions locales ne le permettent pas.

ARTICLE 4 TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

En vue de réaliser le lotissement, différents travaux d'exécution sont prévus :

- réalisation des voiries et espaces verts, y compris les places ;
- réalisation d'un égouttage, suivant les modalités définies par l'administration communale, raccordé à l'égout communal ;
- réalisation d'un éclairage public, d'après les réglementations en vigueur ;
- réalisation d'une tranchée de $\pm 1,00\text{m}$ sur le(s) côté(s) de la voirie, qui est destinée à la pose des câbles et conduites, en accord avec les différentes régies :
 - o I.B.D.E.
 - o SIBELGAZ
 - o RADIO PUBLIC
 - o BELGACOM
- réalisation des protections contre l'incendie : installation des hydrants suivant les normes du Service d'incendie.

Les immeubles seront raccordés aux réseaux techniques publics de la façon suivante :

- Le réseau d'évacuation des eaux usées est réalisé conformément à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme. Ce réseau est entretenu de manière à répondre aux normes fixées par ladite réglementation.
- La construction est obligatoirement raccordée à l'égout existant en voirie.
- Les raccordements aux réseaux techniques publics sont exécutés suivant leurs normes.

ARTICLE 5 SUPERFICIES ET CALCUL DES SURFACES

Art. 5.1. Généralités

[Les surfaces exprimées ici résultent du calcul sur plan. Elles sont exprimées pour les surfaces constructibles par rapport à la limite maximum d'implantation de chaque bâtiment en mètres carrés.

Pour chaque bâtiment le calcul de la surface constructible est le suivant :

Rez multiplié par le nombre d'étages + 80% de Rez (toiture)]. (10)

L'abréviation correspond au rapport du plancher sur le sol, le COS est le coefficient d'occupation au sol.

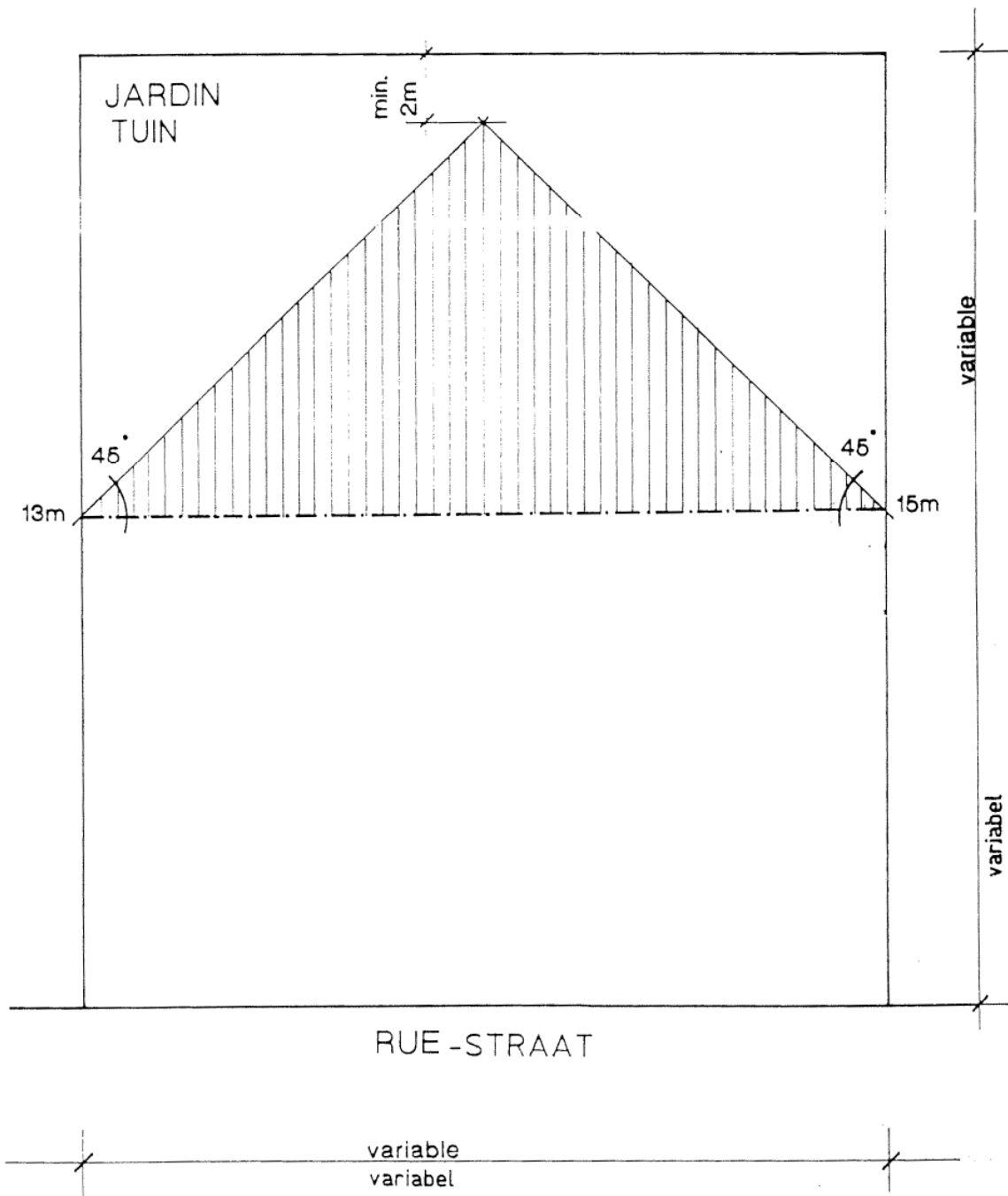
Art. 5.2. Calcul des surfaces des parcelles

| Surface parcelle | Surface Rez | Surface constructible | P/S | COS |
|---|-------------|-----------------------|------|-----|
| Lot 1 : lot d'angle à 2 façades R + 3T 325,00 | 302,95 | 1.454,16 | 4,47 | 93% |
| Lot 2 : lot d'alignement R + 3T 328,00 | 213,20 | 1.023,36 | 3,12 | 65% |
| Lot 3 : lot d'alignement R + 3T 328,00 | 213,20 | 1.023,36 | 3,12 | 65% |
| Lot 4 : lot d'angle à 3 façades R + 3T 477,75 | 329,59 | 1.582,00 | 3,31 | 68% |
| Lot 5 : lot d'angle à 2 façades R + 5T 552,40 | 320,00 | 2.176,00 | 3,9 | 57% |
| Lot 6 : lot d'alignement R + 3T 552,00 | 261,00 | 1.252,80 | 2,25 | 47% |
| Lot 7 : lot d'alignement R + 3T 552,00 | 261,00 | 1.252,80 | 2,25 | 47% |
| Lot 8 : lot d'alignement R + 3T 552,00 | 261,00 | 1.252,80 | 2,25 | 47% |
| Lot 9 : lot d'alignement R + 3T 552,00 | 261,00 | 1.252,80 | 2,25 | 47% |
| Lot 10 : lot d'alignement R + 3T 512,51 | 261,00 | 1.252,80 | 2,4 | 50% |
| Lot 11 : lot d'angle à 2 façades R + 4T 437,40 | 381,765 | 2.213,57 | 5,06 | 52% |
| Lot 12 : lot d'angle à 2 façades R + 4T 545,10 | 348,16 | 2.019,32 | 3,7 | 63% |
| Lot 13 : lot d'alignement R + 3T 541,56 | 261,00 | 1.252,80 | 2,3 | 48% |
| Lot 14 : lot d'alignement R + 3T 522,00 | 261,00 | 1.252,80 | 2,25 | 47% |
| Lot 15 : lot d'alignement R + 3T 522,00 | 261,00 | 1.252,80 | 2,25 | 47% |
| Lot 16 : lot d'alignement R + 3T 534,78 | 270,66 | 1.299,16 | 2,43 | 50% |
| Lot 17 : lot d'angle à 2 façades R + 3T 392,70 | 349,00 | 1.675,44 | 4,26 | 88% |
| Lot 18 : lot d'alignement R + 3T 423,40 | 246,00 | 1.180,80 | 2,78 | 58% |
| Lot 19 : lot d'alignement R + 3T 471,19 | 246,00 | 1.180,80 | 2,50 | 58% |
| Lot 20 : lot d'alignement R + 3T | | | | |

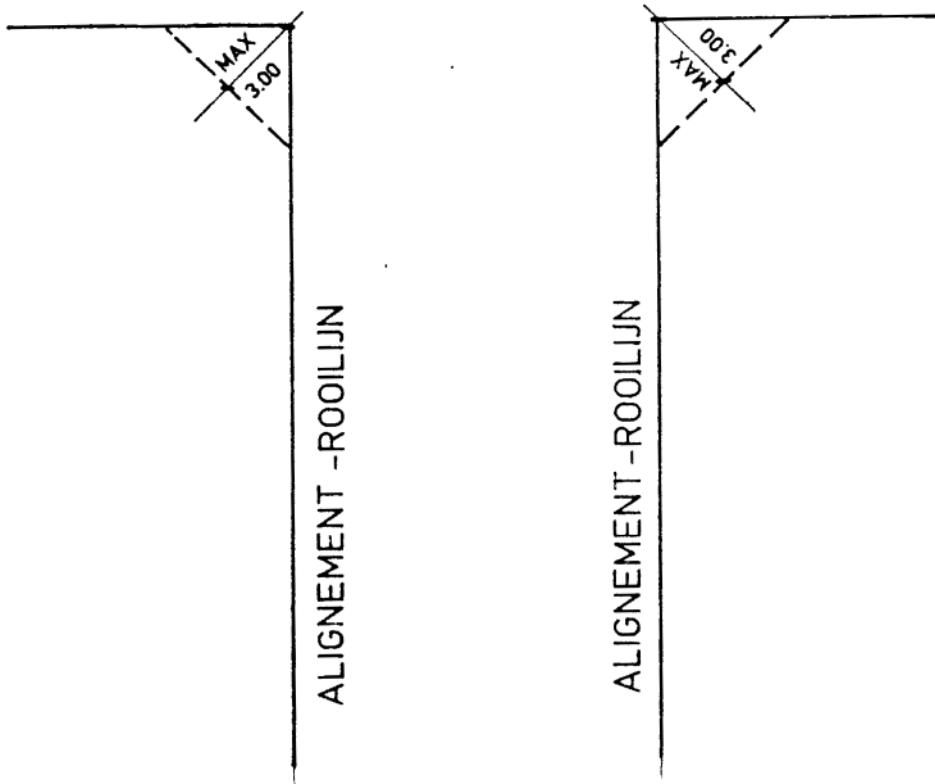
| | | | | |
|---|--------|----------|------|-----|
| 403,44 | 246,00 | 1.180,80 | 2,92 | 61% |
| Lot 21 : lot d'angle à 2 façades R + 3T | | | | |
| 392,70 | 349,00 | 1.675,44 | 4,26 | 88% |
| Lot 22 : lot d'alignement R + 3T | | | | |
| 596,57 | 261,00 | 1.252,80 | 2,10 | 43% |
| Lot 23 : lot d'alignement R + 3T | | | | |
| 574,63 | 261,00 | 1.252,80 | 2,18 | 45% |
| Lot 24 : lot d'alignement R + 3T | | | | |
| 468,49 | 261,00 | 1.252,80 | 2,67 | 55% |
| Lot 25 : lot d'angle à 2 façades R + 4T | | | | |
| 282,65 | 212,72 | 1.233,77 | 4,36 | 75% |
| Lot 26 : lot d'angle à 2 façades R + 4T | | | | |
| 437,40 | 381,65 | 2.213,57 | 5,06 | 87% |
| Lot 27 : lot d'alignement R + 3T | | | | |
| 416,97 | 261,00 | 1.252,80 | 3,00 | 62% |
| Lot 28 : lot d'alignement R + 3T | | | | |
| 562,72 | 261,00 | 1.252,80 | 2,22 | 46% |
| Lot 29 : lot d'alignement R + 3T | | | | |
| 648,02 | 261,00 | 1.252,80 | 1,93 | 40% |
| Lot 30 : lot d'angle à 2 façades R + 3T | | | | |
| 597,70 | 363,93 | 1.746,86 | 2,92 | 60% |
| Lot 31 : lot d'intérieur d'îlot (H : Max. 10,00m) | | | | |
| 2.225,28 | 491,90 | variable | Var. | 22% |

Art. 5.3. Résultats significatifs

| | | |
|--|-------------------------|------|
| Surface du lotissement | 24.765m ² | 100% |
| Surface constructible brute (sans lot 31) | 42.417,61m ² | - |
| Surface rez-de-chaussée | 8.919,61m ² | 36% |
| Surface cours et jardins | 7.808,37m ² | 31% |
| Surface totale des espaces publics | 5.133,24m ² | 21% |
| Surface espace vert | 2.945,37m ² | |
| Surface placette (av. Marchal) | 828,42m ² | |
| Surface placette (av. Charbo) | 1.358,45m ² | |
| Surface voirie | 2.903,78m ² | 12% |
| Rapport plancher/sol | 1,7 | |



SCHEMA 1



SCHEMA 2

Explications

- (1) C'est-à-dire ceux définis à l'art. 2.1.7. des présentes prescriptions.
- (2) Dans les limites prescrites par les Règlements d'urbanisme en vigueur, lot par lot.
- (3) Ce passage est à comprendre comme suit :
 - La profondeur au sol maximum est celle indiquée au plan, y compris les pignons mitoyens ;
 - La profondeur au sol minimum est de 12m ;
 - Les terrasses, loggias, balcons, saillies, sont admises, lot par lot, dans les limites des règlements en vigueur et en restant en deça d'un plan vertical formant un angle de 45° avec la mitoyenneté et croisant la façade arrière .
- (4) Pour l'application de cette prescription, il y a lieu de considérer que, hors sol, chaque lot doit accueillir une entité architecturale autonome (porte d'entrée, circulations verticales, mitoyenneté possible, organisation des logements). Les limites entre chaque entité peuvent légèrement fluctuer en respectant le rythme parcellaire du lotissement .
- (5) Le nombre d'étages renseignés au plan du permis de lotir (plan n°2-tracé des lots) correspond au nombre de niveaux hors sol, y compris le rez-de-chaussée. La toiture peut être constituée d'un seul niveau habitable supplémentaire.
- (6) La corniche est un élément en saillie (minimum 20cm) qui constitue la limite supérieure du plan de la façade.
- (7) Tous les immeubles ont une toiture à versants inscrite dans une pente de ...
- (8) La hauteur du faîte se calcule à partir du niveau fini du plancher couvrant le dernier étage hors toiture, tel que défini au plan.
- (9) Le nombre d'emplacements requis doit être obtenu dans le parking en sous-sol, c'est-à-dire sans tenir compte des emplacements potentiels en voirie.
- (10) Les chiffres énoncés dans cet article sont purement indicatifs.