

B. Prescriptions littérales

CERAU sprl Architectes-urbanistes

20 décembre 2006

TABLE DES MATIERES

0. PRESCRIPTIONS GENERALES	page 04
0.1. Articulation des prescriptions	page 05
0.2. Repérage	page 05
0.3. Densité	page 05
0.4. Glossaire	page 05
1. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	page 06
1.1. Affectations	page 06
1.2. Implantation et gabarits	page 06
1.3. Esthétique des constructions et leurs abords	page 07
1.4. Collecte des eaux de pluies	page 07
2. GLOSSAIRE	page 08

0. PRESCRIPTIONS GENERALES

0.1. ARTICULATION DES PRESCRIPTIONS

En cas de contradiction entre les prescriptions littérales et les prescriptions graphiques, ces dernières s'appliquent.

0.2. REPERAGE

Les plans et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée aux plans fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions littérales.

0.3 DENSITE

Les valeurs maximales sont:

- densité de logement : 339,9 L/ha
- coefficient d'occupation du sol : 0.8 E/S
- rapport Plancher/ : 4,05

04. GLOSSAIRE

Un glossaire reprenant la définition des principaux termes utilisés dans les présentes prescriptions est repris à la fin du présent cahier de prescriptions littérales.

1. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1.1. AFFECTATIONS

1.1.1. ZONES D'HABITAT

Ces zones sont affectées aux logements pour une superficie de planchers totale de Minimum 10.000m².

Des fonctions d'animation doivent y être prévues pour une superficie de plancher totale de minimum 500 m², sans limitation aucune de la superficie maximale de plancher affectée aux commerces par immeuble.

Des bureaux peuvent y être prévus, la superficie de plancher affectée aux bureaux pouvant être portée, par immeuble à 200m² maximum.

Toute demande de permis d'urbanisme dans ces zones veillera à ne pas hypothéquer la réalisation du programme minimal de logements et de fonctions d'animation.

1.1.2. ZONE D'ACCES CARROSSABLES AUX IMMEUBLES

Cette zone peut être affectée aux accès carrossables aux immeubles qui la jouxtent et notamment aux entrées des parkings en sous-sol.

1.1.3. ZONES D'ESPACE VERT CONSTRUCTIBLE EN SOUS-SOL

a) Hors sol, ces zones sont destinées à la végétation ou à assurer la liaison entre le Parc Gaucheret et le Boulevard du Roi Albert II.

b) En sous-sol, la totalité de ces zones peut être construite. Les constructions en sous-sol sont affectées, sur un ou plusieurs niveaux, notamment aux parking, caves, locaux techniques, archives et locaux accessoires aux fonctions principales.

1.2. IMPLANTATION ET GABARITS

Les bâtiments s'implantent à l'alignement. Des retraits et/ou avancées partielles pourront être autorisées si ils sont dûment motivés sur le plan de la composition architecturale et urbanistique.

Les constructions dans cette zone seront composées:

- de bâtiments principaux sur une profondeur maximale de 15,00m ou 17,00m et d'une hauteur comprise entre 35,50m IGN et 38,50m IGN;

- d'une zone de terrasse au rez-de-chaussée sur une profondeur maximale de 4,00m et d'une hauteur limitée à 1 9,00m IGN

- d'un bâtiment d'articulation sur une profondeur maximale de 17,00m et d'une hauteur maximale de 23,00m IGN.

Les constructions au-dessus de la cote de 35,50m IGN seront obligatoirement implantées en recul de minimum 3,00 sur la façade à rue.

1.3. ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Toutes les constructions sont réalisées en matériaux naturels et/ou artificiels de qualité esthétique similaire.

Les revêtements des façades arrière et avant sont réalisés en matériaux de qualité identique et sont en harmonie avec les façades des bâtiments implantés à proximité.

1.4. COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces sont récoltées et conduites vers une citerne ou à défaut, vers le réseau d'égouts public.

Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale.

2. GLOSSAIRE

Commerce

Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.

Fonction d'animation

Commerces, équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, et toutes autres activités ouvertes sur l'espace public et accessibles au public ou à la clientèle (par exemple, salle d'exposition, show-room, cafétéria, salle de guichets, etc...)

Logement

Ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou de plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d'hébergement agréés ou subventionnés, et à l'exclusion des établissements hôteliers.

Superficie de plancher

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2.20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.