

CAHIER DE PRESCRIPTIONS

Dossier de demande de permis de lotir pour la division en 2 lots (lot A et lot B) de la parcelle située rue Joseph Wauters 61 et cadastrée 3^{ème} division, Section B, n° 4N4 (partie).

- Note explicative

Division de la parcelle en deux lots:

Lot A à front de rue destiné à une nouvelle construction, affectée au logement - rez+3, pour deux appartements en duplex. (Profondeur max. 21m / profondeur minimum 18,3m. Largeur mitoyenne constante 6,03m)

Lot B à l'arrière, constitué d'un entrepôt existant et d'un jardin. (Profondeur de l'entrepôt 26m, largeur 6,03m — jardin, profondeur 42,4m; largeur maximale 6,03, minimale 5,79m). L'accès au lot B se fera par la parcelle voisine de droite du même propriétaire.

- Données caractéristiques

Surfaces

LOTA	117m ²
LOTB	400m ²
Total	517m ²

Surfaces destinées au logement	240m ²
Surfaces destinées à d'autres affectations	158m ²
Surfaces destinées aux jardins	242m ²
Surfaces destinées à des zones de cours	38m ²

Surfaces destinées au logement (empreinte au sol)

LOT A	79m ²
LOT B	0m ²
Total	79m ²

Surfaces destinées au logement (planchers)

LOT A	240m ²
LOT B	0m ²
Total	240m ²

Densité de logement

LOT A	0,46
LOT B	0
Total AB	0,46

Coefficient d'occupation du sol

LOT A	0,15
LOT B	0,3
Total AB	0,45

Rapport plancher/sol

LOT A	0,46
LOT B	0,3
Total AB	0,76

- Règles relatives à l'implantation des constructions et à leurs affectations

LOT A logement bifamilial (2 appartements en duplex) sur les niveaux rez + 3 à front de rue avec cour à l'arrière et loggia en façade à rue.

LOT B entrepôt existant et jardin arrière avec accès par la parcelle voisine du n° 65 rue J. Wauters.

Alignements : selon mentions aux plans, Lot A aligné sur la limite domaine privé/domaine public, Lot B suivant situation existante.

Limites arrière: le plan indique les limites arrière d'implantation, les décrochements de limites arrière de la nouvelle construction prévue au lot A reprendra les alignements des bâtiments voisins. Une différence de profondeur n'excèdera pas 1,2m. Lot B, suivant situation existante.

La profondeur proposée pour le Lot A ne sera pas inférieure à 12m ni supérieure à 15m pour autant qu'elle respecte les limitations autorisées. Lot B, suivant situation existante.

Hauteurs : selon mentions aux plans, les hauteurs sous corniches sont définies depuis le niveau moyen du trottoir repris devant la parcelle.

Lot A hauteurs sous corniches minimum 9.57m

Lot A hauteurs sous corniches maximum 11.80m

Lot B, suivant situation existante.

Hauteur des étages : Pour des raisons techniques le lot A présentera un niveau surélevé du niveau du trottoir minimum de 0,15m. Hauteur de plancher à plancher 2,95m.

Lot B, suivant situation existante.

Toiture : selon mentions aux plans. Les toitures de la nouvelle construction prévue au lot A auront une pente comprise entre 0° et 30°. Les toits plats seront préconisés en vues de rendre possible les aménagements ultérieurs de toitures vertes ou en support de capteurs solaires orientés Sud. Les surfaces horizontales connexes au niveau des logements seront traitées en terrasse ou plantées. Les toitures peuvent être aménagées pour l'habitation, pour autant qu'elles respectent les limitations autorisées.

Lot B, suivant situation existante.

Clôture mitoyenne:

La clôture mitoyenne à créer entre le lot A et le lot B se fera suivant par la fermeture du mur de façade actuelle avec des matériaux conformes à la destination. Des « jours de souffrance » seront tolérés pour autant que la proportion (brique terre cuite /brique de verre) n'excède pas 30% de la surface du mur. Les clôtures entre mitoyens autorisées seront soit d'un mur, soit d'une grille ou d'une haie. Le recouvrement des murs se fera par des matériaux conformes aux normes d'utilisation.

Cour et jardins:

La cour arrière du lot A proposera un recouvrement semi perméable (recouvrement partiel de la surface).

Lot B, jardin suivant situation existante.

Egouttage:

Le lot A et le lot B A seront raccordés à l'égout public. Une servitude de passage en sous sol est prévue pour les raccordements entre les deux lots.

Matériaux:

La nouvelle construction présentera un choix contemporain de matériaux soucieux de l'impact écologique et du confort thermique des espaces proposés. Les choix des matériaux proposés en façade se feront en harmonie avec l'environnement bâti.