

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 réglementations en vigueur en matière de bâtisse 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 d'urbanisme.

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.

Les activités commerciales sont autorisées aux rez-de-chaussée des constructions.

A front de la chaussée d'Anvers, les rez-de-chaussée sont, sous réserve des dispositions du paragraphe 2.2., obligatoirement affectés à des activités commerciales et/ou de service public.

2.2. Le plan figure une zone explicitement affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.

En cas d'arrêt de ces activités, les constructions peuvent également avoir les affectations décrites aux paragraphes 2.1., 2.3. et 2.4.

2.3. Les installations de petits ateliers et de petits dépôts sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle du quartier et qu'elles ne soient pas de nature à altérer sa structure et son aspect esthétique.

2.4. L'installation de bureaux est autorisée dans la mesure où il s'agit d'activités accessoires aux affectations autorisées aux points 2.1. et 2.3.

Art. 3. Zone de bâtiments principaux :

3.1. Prescriptions générales :

3.1.1. Le nombre de niveaux par bâtiment est indiqué sur le plan. Le nombre de niveaux se rapporte à la voirie le long de laquelle est implanté le bâtiment principal.

3.1.2. Le plan indique les fronts de bâtisse extrême et obligatoire des constructions. Les distances (en mètre) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

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. 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 la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

3.2. Architecture des constructions :

3.2.1. La composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) et est axée principalement sur une conception verticale des éléments, respectant la trame urbaine.

Les façades sont terminées en leur partie supérieure, par une corniche ou un cordon saillant d'au moins 20 cm. Sauf pour les immeubles situés le long de la chaussée d'Anvers, les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales. La limite extrême postérieure figurée au plan englobe toutes les saillies.

Les châssis doivent être établis en retrait de 0,15 m minimum par rapport au plan général de la façade principale.

3.2.2. 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. Pour les immeubles affectés à l'enseignement, les hauteurs maximales sous corniches citées ci-dessus peuvent être majorées de 2,50 m maximum.

3. Toitures :

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

3.3.1. Toitures à versants : L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50°, la hauteur maximale au-dessus du niveau de la corniche est de 5 m.

Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celui-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 la toiture.

Des lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au ½ de la largeur de la façade. La largeur maximale d'une 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 au niveau des combles habitables.

Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi à 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. Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées.

- 3.3.2. Toitures à étage incorporé : Les immeubles pour lesquels le plan figure une « toiture à étage incorporé » peuvent avoir une toiture soit à versants (dans ce cas, les dispositions du paragraphe 3.3.1. ci-dessus sont d'application), soit composée de plans inclinés et de parties plates. Dans ce dernier cas, les plans inclinés doivent être perceptibles de la rue et donner à l'ensemble un caractère de toitures inclinées. Les prescriptions du paragraphe 3.3.1. relatives à l'angle d'inclinaison des pans et à l'établissement de lucarnes et de terrasses sont d'application.

3.4. Matériaux :

- 3.4.1. Les matériaux à utiliser pour les façades sont la brique, l'enduit traditionnel à la chaux, le ciment peint en blanc, les pierres bleues ou blanches, naturelles ou artificielles, et/ou le béton de couleur blanche ou ocre. Dans ce cas, la reproduction répétitive d'un seul élément de béton architectonique en façade est proscrite. Les corniches ou cordons sont dans un matériau en harmonie avec celui utilisé pour la façade. Les châssis doivent être en bois naturel ou peint, en métal peint ou en tout autre matériau qui présente le même aspect. Les vitrages doivent être de tonalité claire.
- 3.4.2. Toitures : Les toitures à versants ou à étage incorporé doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles de même tonalité ou de tuiles creuses noires ou rouges. Les toitures plates et la partie excédentaire des bâtiments non couvertes par une toiture à versants, sont de matériaux identiques à ceux des couvertures des bâtiments annexes définis à l'article 5.

Art . 4. 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.

Les arbres existants doivent être maintenus.

Art. 5. Zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée.

La construction de bâtiments annexes à toitures plates et/ou à versants est autorisée soit sur 2 niveaux maximum sur 50 % maximum de la surface, soit sur 1 niveau sur 75% maximum de la surface, à condition que 50 % minimum de la superficie restante soit plantée.

Les hauteurs maximales sont respectivement de 8 m et 5 m hors tout dans le cas de bâtiments à toiture plate et de 8 m et 5 m sous corniche dans le cas de bâtiments à toiture à versants ; la hauteur maximale des toitures, mesurée entre le niveau sous corniche et le faîte est de 3,50 m. Dans ce dernier cas, les dispositions de l'article 3.3.1. sont d'application.

Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture de façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'article 3. Les matériaux utilisés pour la couverture des parties plates doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts 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 construite. Pour les parties non construites, les dispositions de l'article 4 sont d'application.

Art. 6. Zone affectée aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

6.1. Le plan figure une zone affectée aux équipements d'intérêt collectif et de service public. Cette zone est affectée à l'enseignement..

Elle peut également être affectée à d'autres équipements ou aux autres affectations autorisées dans le restant de l'îlot (voir paragraphes 2.1., 2.3., 2.4.).

A cette zone s'appliquent les dispositions des articles 1, 3 (les parties construites de la zone sont assimilées à des zones de bâtiments principaux), 4 (les parties non construites sont assimilées à des zones de cours et jardins), 7 et 8 sauf dispositions contraires ou complémentaires définies ci-dessous.

6.2. Le P/S net de la zone ne dépasse pas 4. Le nombre maximum de niveaux à front de la chaussée d'Anvers et de la rue de la Flèche est de 5 niveaux plus un étage incorporé dans une toiture.

Les constructions érigées à l'intérieur de l'îlot ne peuvent comporter que 3 niveaux au maximum et doivent être implantées de manière à respecter le bon aménagement des lieux

Art. 7. Clôtures.

Les seules modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites sont :

- les murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs.

La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,20 m.

- les treillis (maximum 1,80 m de hauteur) plastifiés de couleur vert foncé, éventuellement garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum.

Art. 8. Travaux de transformation et d'amélioration.

Pour les bâtiments principaux existants et les annexes 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.