



PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT

ZONE 4

- * Quartier de l'Hospice Communal
- * Quartier Geai-Houx-Archiducs
- * Front du Boulevard du Souverain

BEZONDER PLAN
VAN AANLEG

ZONE 4

- * Wijk Gemeentelijk Godhuisstraat
- * Wijk Hulst-Gaai-Aartshertogen
- * Voorzijde van de Vorstlaan

VU ET APPROUVE PROVISOIEMENT PAR LE
CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU 19-02-1991
Par le Conseil Communal

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE
GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 19-02-1991
Namens de Gemeenteraad

Le Secrétaire
De Secretaris

CH. DESMET

L'Echevin de l'Urbanisme
De Schepen voor Stedebouw

J. SIMON

Le Bourgmestre
De Burgmeester

A. PAYFA-FOSSEPREZ

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHE-
VINS CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A
ETE DEPOSE A L'EXAMEN DU PUBLIC A
LA MAISON COMMUNALE DU 29-03-1991

AU 29-03-1991
Par le Collège

HET COLLEGE VAN BURGMEESTER EN SCHEPE-
NEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN TER
INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEEN-
TEHUIS WERD NEERGELEGD VAN 28-02-1991

TOT 29-03-1991
Namens het College

Le Secrétaire
De Secretaris

M. PATERNOSTER

L'Echevin de l'Urbanisme
De Schepen voor Stedebouw

J. SIMON

Le Bourgmestre
De Burgmeester

F. ROSSIGNOL

VU ET APPROUVE DEFINITIVEMENT PAR LE
CONSEIL COMMUNAL EN SA SEANCE DU 18-06-1992

Par le Conseil Communal

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR
DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 18-06-1992

Namens de Gemeenteraad

Le Secrétaire
De Secretaris

Ch. VAN EETVELDE

L'Echevin de l'Urbanisme
De Schepen voor Stedebouw

J. SIMON

Le Bourgmestre
De Burgmeester

A. PAYFA-FOSSEPREZ

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

STEDEBOUWELIJKE VOORSCHRIFTEN

AUTEUR DE PROJET

ATELIER 50
P. JOURET - Ph. LAUWERS
Architecture, Urbanisme, Environnement
drève du Duc, 50 - 1170 Bruxelles

1.2.3	<u>Zones de voiries</u>	19
1.2.3.0	Généralités	19
1.2.3.1	Prescriptions particulières, pour le boulevard du Souverain	20
 DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS APPLICABLES PAR QUARTIER		 21
2.1	<u>QUARTIER DE LA RUE DE L'HOSPICE</u>	22
2.1.0	Généralités	22
2.1.1	Bâtiment principal	23
	a. largeur à rue	23
	b. profondeur	23
	c. niveaux	23
	d. type de toiture	23
	e. gabarit	25
2.1.2	Bâtiments annexes	25
2.1.3	Zone de rénovation urbaine	28
2.1.4	Aspects esthétiques des façades et matériaux	28
	a. façades	28
	b. matériaux	29
2.1.5	Prescriptions particulières : fiches	30
	* 1 A - rue des Béguinettes, 1 à 93	31
	* 1 B - rue des Garennes, 10 à 12	32
	* 1 C - rue des Garennes, 4 à 8	33
	* 1 D - rue de l'Hospice Communal, 80 à 88 rue des Garennes, 2	34
	* 1 E - rue de l'Hospice Communal, 8 à 7B	35
	* 1 F - rue de l'Hospice Communal, 6	36
	* 1 G - rue de l'Hospice Communal, 2 et 4	37
	* 1 H - rue des Trois Tilleuls, 3 à 7	38

* 2 A - rue de l'Hospice Communal, 1 à 7 rue Major Bruck, 2 à 6	39
* 2 B - rue de l'Hospice Communal, 9 à 25	40
* 2 C - rue de l'Hospice Communal, 27 à 35 avenue du Dirigeable, 8	41
* 2 D - rue de l'Hospice Communal, 37-87	42
* 2 E - rue de l'Hospice Communal, 89 à 135	43
* 2 F - rue de l'Hospice Communal, 137 et 139 avenue de la Fauconnerie, 19 et 21	44
* 2 G - avenue de la Fauconnerie, 11 à 17	45
* 2 H - avenue de la Fauconnerie, 3 à 9 angle avec l'avenue du Dirigeable	46
* 2 I - avenue du Dirigeable, 45 à 53	47
* 2J,K- avenue du Dirigeable, 28 à 43	48
* 2L,M- avenue du Dirigeable, 11 à 27	49
* 2 N - avenue du Dirigeable, 7 et 9	50
* 2 O - avenue du Dirigeable, 2 à 6	51
* 2 P - avenue du Dirigeable, 1 rue Major Bruck, 8-18	52
* 3 A - rue des Garennes, 15 à 19	53
* 3 B - rue des Garennes, 1 à 13 rue de l'Hospice Communal, 90 à 94	54
* 3C,D- rue de l'Hospice Communal, 96 à 108	55
* 3 E - rue de l'Hospice Communal, 110 à 116	56
* 3 F - rue de l'Hospice Communal, 118 et 120 avenue de la Fauconnerie, 23 à 29	57
* 3 G - avenue de la Fauconnerie, 31 et suivants	58
* 4A,B- avenue de la Fauconnerie, 8 à 22 rue de l'Hospice Communal, 141 à 181	59
* 4 C - rue de l'Hospice Communal, 183 à 199	60
* 4 D - rue de l'Hospice Communal, 201 à 219	61
* 4 E - rue de l'Hospice Communal, 221 à 225	62
* 4F,G- rue de l'Hospice Communal 225b à 233	63

2.2	<u>QUARTIER HOUX-GEAI-ARCHIDUCS</u>	64
2.2.0	Généralités	64
2.2.1	Prescriptions particulières : fiches	65
	* 4 H - avenue du Houx, 42	66
	* 4 I - avenue du Houx, 8 à 40 (sauf 26 et 28)	67
	* 4 J - avenue du Houx, 26-28	68
	* 4 K - boulevard du Souverain, 34	69
	* 4 L - boulevard du Souverain, 70 à 72 avenue du Houx, 6	70
	* 5 A, B, C avenue du Houx, 13 à 19 avenue du Geai, 3 à 31	71
	* 5 D - partie de la parcelle occupée par le "Souverain Cent" à front de l'avenue du Geai	72
	* 5 E, F, G, H, I : avenue des Archiducs, 2 à 20	73
	* 5 J - zone située entre l'immeuble "Souverain Cent", l'avenue des Archiducs et le boulevard du Souverain	74
	* 5 K - emplacement de l'immeuble "Souverain Cent"	75
	* 5 L - boulevard du Souverain, 86 à 98	76
	* 5 M1- partie située entre le n° 7 avenue du Houx et le n° 86 boulevard du Souverain	77
	* 5 M2- angle du boulevard du Souverain avenue du Houx, 7	78
	* 5 N - partie de l'avenue du Houx comprenant le n° 9 et la zone de 30 m vers le boulevard du Souverain, à partir du mitoyen du n° 9	79
	* 5 O - Intérieur d'îlot : avenue du Houx, 11	80
	* 5 P - boulevard du Souverain, 100 (immeuble "Souverain Cent)	81
2.3	<u>FRONT DU BOULEVARD DU SOUVERAIN</u>	82
2.3.0	Généralités	82
2.3.1	Implantation des bâtiments	83
2.3.2	Zone de recul	83

2.3.3	Aspects esthétiques des façades et matériaux	84
2.3.4	Remarque particulière	84
2.3.5	Prescriptions particulières : fiches	84
	* 4 M1- boulevard du Souverain, 34 à 68 (partiel)	85
	* 4 M2- boulevard du Souverain, 34 à 68 (partiel)	86
	* 4 N - parcelle n° 30-32 boulevard du Souverain	87
	* 4 O - boulevard du Souverain, 26 à 28 B	88
	* 4 P - boulevard du Souverain, 6 à 24	89

D. INTRODUCTION

0.1. INTENTIONS DU PLAN

Le Plan Particulier n° 4, dit "Souverain-Ouest", couvre un territoire d'environ 17,5 ha, sur la commune de Watermael-Boitsfort.

Il longe le boulevard du Souverain depuis les étangs de l'avenue du Dirigeable jusqu'à l'avenue des Archiducs proche des limites de la commune.

Le territoire concerné comprend trois parties aux caractéristiques urbanistiques distinctes :

- * le quartier "de la rue de l'Hospice"
- * le quartier "Houx-Geai-Archiducs"
- * le front du boulevard du Souverain.

Les intentions fondamentales du Plan Particulier d'Aménagement n° 4 peuvent se résumer à deux axes :

- * maintenir et protéger les caractéristiques de l'habitat existant, là où il est majoritaire et détermine le paysage construit. Améliorer localement, par des dispositions particulières, la situation existante ;
- * développer, le long d'une partie de la rive ouest du boulevard du Souverain, des possibilités de construction tout en maintenant le caractère dominant de la végétation.

Le Plan Particulier d'Aménagement contient des dispositions "par zone", prévoyant pour chacune d'entre elles les affectations autorisées et des dispositions qui, pour chacun des trois "quartiers définis ci-dessus, indiquent des règles urbanistiques propres.

0.2 DEFINITIONS

Rez-de-chaussée : niveau de l'immeuble dont le plancher est sensiblement au niveau de la voirie.

Rez-de-jardin : niveau de l'immeuble dont le plancher est sensiblement au niveau du jardin.

Sous-sol sur jardin : niveau situé en-dessous du rez-de-chaussée et de plain-pied avec le jardin

Alignement : limite séparative entre le domaine de la voirie et toute zone à autre destination

Front de bâtisse : limite avant du bâtiment. Le front de bâtisse peut être situé ou non sur l'alignement.

Profondeur (d'un volume principal) : p
La profondeur (d'un volume principal) est mesurée depuis le front de bâtisse perpendiculairement à celui-ci et ce, au milieu de la parcelle.

Hauteur sous corniche : H_c
La hauteur sous corniche d'un bâtiment est mesurée au milieu de la parcelle, depuis le niveau du trottoir jusque sous la corniche supportant le cheneau d'écoulement des eaux de la façade principale à rue. Elle est donnée par une cote en mètres.

Hauteur sous faite : H_f
La hauteur sous faite est déterminée par la formule suivante :

$$H_f = H_c + 1/2 p \quad \text{ou} \quad \begin{array}{l} H_f = \text{hauteur sous faite} \\ H_c = \text{hauteur sous corniche} \\ p = \text{profondeur} \end{array}$$

Hauteur totale : H_t
La hauteur totale d'un bâtiment est mesurée au milieu de la parcelle, depuis le niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut du bâtiment, tous accessoires et locaux techniques compris. Elle est donnée par une cote en mètres.

Rapport plancher/sol : P/S
C'est le rapport plancher/sol permis dans les zones de variation de masse.

Les indices P et S sont respectivement calculés comme suit :

Indice P : c'est la totalité des superficies de plancher des locaux fermés situés hors sol. Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs des façades et sont supposées continues, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons de dégagements verticaux de services.

Il n'y a lieu de compter les superficies des planchers sous combles que pour la partie bénéficiant d'une hauteur intérieure de 2,2 mètres. Les locaux en sous-sol sur jardin, lorsqu'ils sont habitables, sont comptabilisés dans le calcul du P jusqu'à une profondeur de 4 mètres calculée à partir de la(les) façade(s) munie(s) de baies.

Indice S : c'est la superficie de chaque zone de variation de masse définie au plan. Cette superficie inclut donc les voies d'accès à l'in-

térieur des zones de variation de masse (et non indiquées au plan).

Taux d'emprise au sol : T.E.

Indique le rapport E/S permis dans les zones de variation de masse. Les indices E et S sont respectivement calculés comme suit:

Indice E : c'est la totalité des superficies qu'occupent au sol les constructions.

Indice S : voir plus haut.

La surface plancher d'un logement : c'est le P du rapport P/S défini plus haut.

PREMIERE PARTIE :

PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES QUARTIERS

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1 Remarques préalables

En principe, les présentes prescriptions ne dérogent pas aux lois et instructions diverses en vigueur, sauf en ce qui concerne certaines prescriptions du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles, conformément à l'article 62 de la loi organique du 19 mars 1962.

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives ou celles précisant le mieux les intentions du plan seront d'application.

Les plans renseignent les numéros de police afférents aux parcelles ainsi que les parcelles cadastrales existant à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué(e) au plan fera seul(e) foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

1.1.2 Raccordement à l'égoût public

Toute construction nouvelle devra obligatoirement être raccordée à l'égoût public. Si, pour une cause particulière, elle ne pouvait l'être, la construction sera équipée de séparateurs de matières grasses, de fosses septiques et de puits perdus en nombre suffisant.

1.1.3 Bâtiments accessibles au public

Afin d'en permettre l'accès aisé aux handicapés, aux landaus, etc., les bâtiments à construire accessibles au public doivent être dotés des moyens appropriés à cet effet et signalés au moyen du symbole international d'accessibilité.

1.1.4 Démolition

Le permis de démolir un bâtiment existant ne sera délivré que pour autant qu'un permis de reconstruction conforme aux prescriptions du plan ait été simultanément demandé et octroyé, hormis les bâtiments menaçant ruine et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique.

1.1.5 Abattage d'arbres

Tout abattage d'arbre à haute tige (c'est-à-dire tout arbre dont le tronc mesure à 1 mètre de hauteur 20 cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50 mètres de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter dans les huit mois une essence indigène à haute tige.

<u>TABLE DES MATIERES</u>	2
0. INTRODUCTION	7
0.1 Intentions du plan	7
0.2 Définitions	8
 PREMIERE PARTIE : PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES QUARTIERS.	 10
1.1 <u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	11
1.1.1 Remarques préalables	11
1.1.2 Raccordement à l'égoût public	11
1.1.3 Bâtiments accessibles au public	11
1.1.4 Démolition	11
1.1.5 Abattage d'arbres	11
1.1.6 Enseignes, publicité et autres dispositifs	12
1.1.7 Clôtures	16
1.1.8 Travaux de transformation	17
1.2 <u>AFFECTATIONS DES ZONES</u>	17
1.2.1 <u>Zones constructibles</u>	17
1.2.1.1 Zones de logements	17
1.2.1.2. Zones d'annexes	18
1.2.1.3 Zones de services	18
1.2.1.4 Zones mixtes	18
1.2.1.5 Zones Horeca	18
1.2.2 <u>Zones non aedificandi</u>	18
1.2.2.0 Généralités	18
1.2.2.1 Zones de cours et jardins	19
1.2.2.2 Zones de recul	19
1.2.2.3 Zones de parc et plan d'eau	19

1.1.6 Enseignes, publicité et autres dispositifs

1.1.6.0 Remarques

Par enseigne, il faut entendre l'inscription apposée à un endroit - généralement un bâtiment - afin de caractériser et de faire connaître au public le commerce, l'industrie ou la profession exercée et plus généralement, les activités qui y sont exercées.

On appelle publicité toute indication qui ne peut être considérée comme enseigne. Elle est réalisée en faveur d'une personne qui n'exerce pas son industrie à l'endroit où elle est apposée (on mentionne généralement un produit déterminé).

On parlera de dispositif publicitaire pour désigner toute surface capable servant de support à une ou des publicités.

1.1.6.1 Généralités

- a) La pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, installés tant sur le domaine public que privé est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.
- b) Pour des cas particuliers (présence d'éléments architecturaux intéressants en façade, enseigne à l'esthétique séduisante, activité commerciale ou artisanale peu commune, implantation particulière d'un immeuble), le Collège des Bourgmestre et Echevins peut autoriser d'autres dispositifs publicitaires ou enseignes que ceux autorisés dans l'article 1.1.6.2 ci-après pour autant que la DEMANDE AIT ETE SOUMISE AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAT L'A.R. DU 5 NOVEMBRE 1979.
- c) La publicité accolée de manière fixe aux vitres des fenêtres ne doit faire l'objet d'une autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins qu'à partir du moment où elle dépasse un cinquième de la surface de la fenêtre ou vitrine.
- d) Les dispositifs publicitaires, enseignes, auvents et marquises doivent s'intégrer à leur environnement (forme, matériaux utilisés, respect de l'architecture du bâtiment qui sert de support).
- e) Les dispositifs lumineux à allumage alternatif et les cordons lumineux ne sont pas autorisés.
- f) Les dispositifs ne peuvent en aucun cas empêcher la lecture des plaques indicatrices des noms de rues.

1.1.6.2 Caractéristiques des dispositifs publicitaires et/ou enseignes autorisés

1° - Le DISPOSITIF APPOSE PARALLELEMENT au plan de la façade qui lui sert d'appui doit répondre aux conditions suivantes :

- a) ne recouvrir en tout ou en partie aucun des jours pratiqués dans la façade ;

- b) 1° Il doit être normalement situé entre les baies du rez-de-chaussée et le seuil des fenêtres du premier étage.
- 2° S'il ne pouvait être placé comme prévu en 1° (présence d'éléments architecturaux intéressants, insuffisance de place), il pourrait être placé sur le soubassement de la façade pour autant qu'il y ait une hauteur suffisante entre le niveau du trottoir et le seuil des baies du rez-de-chaussée.
- 3° En variante de 1° et 2°, il pourrait être situé de part et d'autre des baies (fenêtres ou vitrines) du rez.
- c) il doit être placé à une distance minimum de 0,15 m des axes mitoyens ;
- d) 1° Pour les positions b 1° et b 2°, il doit s'inscrire dans un rectangle dont la hauteur ne peut dépasser 1,00 m pour les commerces situés dans une zone de services et 0,70 m pour les commerces à vitrines existants dans les autres zones lors de la mise en vigueur du plan et donc la largeur ne peut dépasser le nombre de mètres du développement de la façade moins 0,30 m (cfr. c).
- 2° Pour la position b 3°, la surface totale du (ou des) dispositifs placés verticalement de part et d'autre des baies ne peut être supérieure à la surface maximale qui serait autorisée pour un dispositif placé dans les positions b 1° ou b 2° (soit 1,00 m ou 0,70 m de la hauteur multiplié par le nombre de mètres du développement de la façade sans préjudice du c).
- 2° - Le DISPOSITIF APPOSE PERPENDICULAIREMENT au plan de la façade qui lui sert d'appui, doit répondre aux conditions suivantes :
- a) ne recouvrir en tout ou en partie aucun des jours pratiqués dans la façade ;
- b) il ne peut se trouver à moins de 2,50 m au-dessus du niveau du trottoir ou du niveau naturel du sol lorsque les constructions sont en recul par rapport à l'alignement ;
- c) il ne peut dépasser le seuil des baies du premier étage et en aucun cas, la corniche ou le faîte ;
- d) il doit être placé à une distance minimum de 0,30 mètre des mitoyens et à minimum 2,00 m d'un dispositif d'un commerce voisin ;
- e) il doit se trouver à plus de 0,50 mètre du bord de la chaussée et ne peut déborder de plus de 1,20 mètre par rapport à la façade ;
- f) il doit s'inscrire dans un carré de 1,20 m x 1,20 m ;
- g) il doit être à deux faces.

- 3° - Le **DISPOSITIF INDEPENDANT DES IMMEUBLES** doit répondre aux conditions suivantes :
- a) il doit être situé dans une zone de recul, une zone de cours et jardins, ou une zone de parc prévue au plan ;
 - b) sa surface est limitée à :
 - * 0,25 m² dans les zones de logement (toutes activités mentionnées confondues) ;
 - * 1,50 m² dans les autres zones.
- 4° - Le **DISPOSITIF PUBLICITAIRE AMOVIBLE** (tel que porte-journaux, affichage de la carte ou de menu pour les restaurants, ...) peut être autorisé pour autant que :
- 1° il ne soit pas fixé définitivement à la façade ;
 - 2° il soit apposé au rez-de-chaussée parallèlement au plan de la façade ;
 - 3° il soit disposé de manière à ne recouvrir ni en tout ni en partie aucune des baies de la façade.
- 5° - Les **AUVENTS, MARQUISES, TENTES PARE-SOLEIL OU STORES** doivent répondre aux conditions suivantes :
- 1° ils ne peuvent se trouver à moins de 2,25 m au-dessus du niveau du trottoir ou du niveau naturel du sol lorsque les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement ;
 - 2° ils doivent être placés à une distance minimum de 0,15 m des axes mitoyens ;
 - 3° ils doivent se trouver à moins de 0,50 m du bord de la chaussée ;
 - 4° les tentes pare-soleil ou stores doivent être repliables.
- 6° - Une **PEINTURE MURALE** peut être autorisée en lieu et place d'un dispositif apposé parallèlement au plan de la façade pour autant :
- * qu'elle respecte l'architecture qui lui sert de support ;
 - * qu'elle soit en rapport direct avec l'activité exercée ;
 - * que ses dimensions correspondent à ce qui est autorisé pour chaque zone pour un dispositif parallèle.

Toutefois, une peinture murale de plus grande dimension peut être autorisée tant en façade avant que sur des murs pignons pour autant que **LE PROJET AIT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'ARRETE ROYAL DU 5 NOVEMBRE 1979.**

1.1.6.3 Dispositifs autorisés selon les zones

DANS LES ZONES DE LOGEMENT

- * Par activité de profession libérale, d'artisanat, pour les petits équipements d'intérêt collectif et pour les activités commerciales sans vitrine : un seul dispositif est autorisé. Celui-ci peut être apposé soit parallèlement, soit perpendiculairement, soit indépendamment à la façade (lorsqu'il existe une zone de recul prévue au plan). Il ne peut être lumineux. Il doit répondre aux conditions émises en 1.1.6.2. En outre, sa dimension est limitée à 0,25 m².
- * Pour les commerces à vitrines existant lors de la mise en vigueur du plan, deux dispositifs maximum sont autorisés, l'un situé parallèlement et l'autre perpendiculairement au plan de la façade. Ces dispositifs doivent répondre aux conditions émises en 1.1.6.2. En outre, l'allumage des dispositifs est limité aux heures d'ouverture.

DANS LES ZONES DE PETITE INDUSTRIE ET D'ARTISANAT

Pour chaque activité, il n'est autorisé que deux dispositifs (enseigne et/ou publicité) lumineux ou non. Ils sont apposés soit perpendiculairement soit parallèlement au plan de la façade, soit indépendamment de l'immeuble.

Ces dispositifs doivent répondre aux conditions décrites en 1.1.6.2.

Cependant, dans ces zones, le dispositif apposé perpendiculairement au plan de la façade, pour autant qu'il ne dépasse ni la corniche, ni le faîte et qu'il réponde aux conditions décrites en 1.1.6.2 2° - a), b), d) et g), pourra avoir une hauteur supérieure à 2,00 m sans toutefois dépasser 3,00 m et une largeur supérieure à 1,20 m sans toutefois dépasser 1,50 m.

DANS LES ZONES DE SERVICES

Dispositifs perpendiculaires

- 1° * Un ou plusieurs DISPOSITIFS PLACES PERPENDICULAIREMENT à la façade peuvent être autorisés en fonction de la largeur de celle-ci.
 - * Pour les immeubles dont la largeur est inférieure à 5,00 m, un seul dispositif est autorisé ;
 - * Pour les immeubles dont la largeur est égale ou supérieure à 5,00 m et inférieure à 9,20 m, deux dispositifs sont autorisés.
 - * Pour les immeubles dont la largeur est supérieure à 9,20 m, un dispositif supplémentaire sera autorisé par section de façade supplémentaire de 4,20 m.
- 2° Pour un commerce, les dispositifs doivent être placés à une distance minimum de 4,00 m l'un de l'autre afin de garantir une bonne lisibilité des "messages".

3° Cas particuliers :

* Lorsqu'il existe plusieurs commerces par immeuble, il faut considérer la fraction de façade occupée par chaque commerce pour déterminer le nombre de dispositifs perpendiculaires qui peuvent être autorisés.

* Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles, la règle de base reste d'application par immeuble. Cependant, aussi longtemps que cette activité unique persiste, l'obligation de respecter la distance minimum de 0,30 m par rapport à l'axe mitoyen est levée, mais pas la règle de distance minimum de 4,00 m entre dispositifs.

4° Le (ou les) dispositif(s) perpendiculaire(s) doivent cependant répondre aux conditions émises en 1.1.6.2.

Dispositifs parallèles

Un dispositif parallèle au plan de la façade est autorisé. Il doit répondre aux conditions émises en 1.1.6.2.

DANS LES ZONES HORECA ET LES ZONES DE SERVICES

Pour chaque immeuble (ou pour chaque activité par immeuble), il ne sera autorisé que deux dispositifs (enseigne et/ou publicité) lumineux ou non.

Ils sont apposés soit perpendiculairement, soit parallèlement, soit indépendamment de l'immeuble (lorsqu'il y a un recul du front de bâtisse par rapport à l'alignement). Ils doivent répondre aux conditions décrites en 1.1.6.2.

1.1.7 Clôtures

1.1.7.1 Clôtures mitoyennes des parcelles dans les zones de cours et jardins

Les clôtures mitoyennes des parcelles ont une hauteur de 1,80 mètre et sont constituées par des haies vives. Toutefois, de commun accord entre les voisins ayant une clôture mitoyenne :

- cette hauteur peut être modifiée vers le haut (sans dépasser deux mètres de haut) ou vers le bas ;
- la clôture peut être supprimée, sauf pour 5 e, f, g, h, i ;
- dans les îlots 1, 2 et 3, les haies vives peuvent être remplacées par du fil de fer ou du treillis sur piquets.

Pour le quartier de la rue de l'Hospice uniquement : dans les quatre premiers mètres à compter de la façade arrière de l'immeuble le plus profond des deux bâtiments mitoyens, la clôture peut être, outre la haie vive, le mur de briques surmonté de poteries vernissées, ou la palissade de bois, composée de lamelles de bois, sur une hauteur de deux mètres.

Toutefois, de commun accord entre les voisins, la hauteur de cette clôture peut être inférieure à deux mètres.

1.1.7.2 Clôtures des zones de recul

- * Le mitoyen doit être marqué au sol par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,50 mètre soit par un muret du même matériau que les murs de la façade avant d'une hauteur de 0,60 mètre maximum surmonté ou non d'une haie vive (hauteur totale de maximum 1,50 mètre).
- * L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol soit par une haie vive d'une hauteur de 1,00 mètre maximum, soit par un muret du même matériau que la façade avant, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'une haie vive (hauteur maximum de 1,60 mètre).

1.1.8 Travaux de transformation

Les bâtiments existants sont soumis, en matière de transformation, aux règles suivantes, selon le cas :

1. Si leur affectation actuelle régulièrement autorisée correspond aux affectations prévues au présent plan particulier d'aménagement et que leurs dimensions n'atteignent pas les limites ou les gabarits extrêmes autorisés, ils sont soumis, en ces matières, aux mêmes règles que la construction neuve.
2. Si leur affectation actuelle régulièrement autorisée ne correspond pas aux affectations prévues au présent plan particulier d'aménagement ou si leurs dimensions atteignent ou dépassent les limites ou gabarits extrêmes autorisés, ils peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration ou de préservation mais sans augmentation de volumes.

1.2 AFFECTATIONS DES ZONES

1.2.1 Zones constructibles

1.2.1.1 Zones de logements

La fonction principale des zones de logements est la résidence. La surface de chaque unité de logement ne peut être inférieure aux normes de la Société Régionale qui a le logement dans ses attributions.

Dans un immeuble de logements, des fonctions complémentaires de bureaux ou d'ateliers peuvent être autorisées moyennant les restrictions suivantes :

- * n'occuper que le rez-de-chaussée ou le sous-sol sur jardin de l'immeuble et à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages, réservés au logement ;
- * avoir une surface maximum de 60 m² ou de 100 m² de plancher brut par immeuble, réserves comprises, suivant le quartier concerné : 60 m² dans le quartier de la rue de l'Hospice, 100 m² dans le quartier Houx-Geai-Archiducs ;
- * ne pas causer de troubles de voisinage.

La où existe aujourd'hui, en zone de logement, un service en activité, la prolongation ou la reprise de cette affectation secondaire est autorisée, même si celle-ci venait à être momentanément interrompue.

1.2.1.2 Zones d'annexes

Les zones d'annexes sont des zones où seuls des volumes supplémentaires, annexés aux bâtiments principaux, peuvent être construits.

Ces zones sont destinées à améliorer le confort des logements existants.

Outre la fonction de logement, ces zones peuvent accueillir les fonctions complémentaires prévues en 1.2.1.1.

1.2.1.3 Zones de services

Ces zones sont principalement destinées aux activités de commerce de détail à vitrines, de service (café, restaurant, agence de banque, service postal...) ou d'artisanat. Elles peuvent également accueillir les fonctions de logement.

Sont exclus les dépôts et les commerces de gros.

Dans ces zones, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de service au public, peut occuper la totalité du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement.

1.2.1.4 Zones mixtes

Dans ces zones, les affectations de logements, de bureaux et d'Horeca sont autorisées.

1.2.1.5 Zones Horeca

Ces zones sont destinées aux activités de services type Horeca : hôtels, restaurants, cafés. Elles peuvent également accueillir les fonctions de logement.

1.2.2 Zones non aedificandi

1.2.2.0 Généralités

Afin de protéger au maximum l'aspect d'ensemble du territoire couvert par le présent Plan Particulier, la plantation de conifères sera limitée au maximum dans toutes les zones non aedificandi. Plus particulièrement, les conifères ne constitueront pas la majorité des essences plantées et leur plantation n'est autorisée que pour autant qu'ils ne constituent que le complément des écrans végétaux réalisés avec des essences à feuilles caduques.

1.2.2.1 Zones de cours et jardins

Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs.

La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constituent pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes.

Une construction annexe destinée aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 mètres hors sol et qu'elle soit dissimulée pour le voisinage immédiat par des plantations sur toute sa hauteur. Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

1.2.2.2 Zones de recul

Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure. Cependant, afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées ni engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle, moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Les prescriptions particulières peuvent imposer des restrictions supplémentaires, dans certains cas.

1.2.2.3 Zones de parc et plan d'eau

Ces zones sont destinées à la verdure et l'agrément. Toute construction y est interdite et les empiètements ou surfaces en dur y sont limités au seul cheminement de piétons.

Les plans d'eau ainsi que la végétation sont maintenus en bon état d'entretien par le propriétaire.

1.2.3 Zones de voiries

1.2.3.0 Généralités

TOUS LES ACTES ET TRAVAUX, HORMIS CEUX EXONERES DU PERMIS DE BATIR, RELATIFS A LA REALISATION DES AMENAGEMENTS EN ZONE DE VOIRIE, SONT SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'ARRETE ROYAL DU 5 NOVEMBRE 1979 ET A L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.

Ces zones sont affectées aux circulations de toute nature, ainsi qu'à leurs compléments usuels.

Toute modification de l'état existant est conforme à l'Arrêté Royal du 21 octobre 1985 édictant un règlement général sur la bâtisse relatif à l'aménagement des voies de circulation piétonne.

L'aménagement des zones de voirie doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

Dans les zones de logement et particulièrement dans l'avenue du Dirigeable et la rue de l'Hospice, tous aménagements de voiries visant à limiter la vitesse des véhicules automobiles, à augmenter la sécurité des circulations dites lentes ou à privilégier ces circulations (tels que réalisation de zones résidentielles, de casse-vitesse, de pistes ou bandes cyclables, ...) peuvent être autorisés.

La représentation graphique des voiries et des trottoirs est donnée à titre indicatif, sur base de la situation existante ou décidée à ce jour.

1.2.3.1 Prescriptions particulières, pour le boulevard du Souverain

L'aménagement du boulevard du Souverain devrait diminuer la gêne due au bruit de la circulation de transit en écartant celle-ci du bord latéral et en ralentissant la vitesse habituelle de circulation.

De plus, la partie de la zone de voirie munie de la surimpression constitue la berme centrale du boulevard. Elle doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment :

- les alignements d'arbres à haute tige existants doivent être préservés et les spécimens qui viendraient à disparaître doivent être remplacés par des essences identiques ;
- en outre, afin de garantir le maintien en bonne santé des arbres et la sécurité des cyclistes et piétons, le parcage y est interdit pour autant que celui-ci soit assuré sur la voirie proprement dite du boulevard.

DEUXIEME PARTIE :

PRESCRIPTIONS APPLICABLES PAR QUARTIER

2.1. QUARTIER "DE LA RUE DE L'HOSPICE"

ILOTS N° 1, 2, 3 et ILOT N° 4 JUSQUE 46

2.1.0 Généralités

Localisation

La zone est délimitée par les artères suivantes :

- * le boulevard du Souverain, les rues Major Bruck, des Trois Tilleuls et des Béguinettes ;
- * une ligne prolongeant la rue des Béguinettes jusqu'à l'avenue de la Fauconnerie et cette dernière artère, jusqu'au boulevard du Souverain.

Sont également assimilés à ce quartier :

- * les numéros 8 à 22 de l'avenue de la Fauconnerie ;
- * les numéros 141 à 233 de la rue de l'Hospice Communal.

Analyse

La trame de ces îlots est constituée de parcelles étroites (entre 3 et 8 m) occupées par des maisons le plus souvent unifamiliales, dont la profondeur varie entre 7,50 m et 11 m. Les hauteurs sont limitées : rez + 1 étage ou rez + 2 étages + toiture. La typologie des maisons est simple à partir de critères communs de gabarits et d'organisation.

Sauf exceptions remarquables, les maisons sont mitoyennes, implantées sans recul par rapport à la voirie, et ne comportent pas de garages.

Les rues sont étroites et à trafic local ; elles délimitent des îlots dont le centre est formé de zones de cours et jardins.

Les façades sont en briques ou cimentées et comportent des baies plus hautes que larges.

Les toitures sont à versants et généralement recouvertes de tuiles rouges.

Une zone limitée est affectée aux activités du type Horeca.

Dispositions du plan

Les prescriptions relatives à ce quartier sont celles d'une urbanisation en ordre fermé, de typologie traditionnelle : volumes simples avec toits en tuiles, façades sobres, baies de fenêtres privilégiant les verticales ...

L'objectif fondamental est de sauvegarder les différentes caractéristiques du quartier, telles qu'elles sont définies ci-dessus. Il favorise prioritairement la réhabilitation ou, à défaut, la reconstruction intégrée dans l'environnement existant.

La destination principale est l'habitat.

Des fonctions complémentaires de bureaux ou d'ateliers peuvent y être autorisées et des activités de commerce de détail sont également admises, rue de l'Hospice Communal et à proximité de la place Bischoffsheim.

L'affectation de bureaux, d'ateliers ou de services n'est cependant possible que moyennant certaines conditions.

Les gabarits et implantations autorisés tant pour les volumes principaux que pour les annexes sont déterminés par des règles s'inspirant d'une continuité bâtie et des volumes existants. Ces règles définissent principalement un front de bâtisse, une profondeur de construction et une hauteur maximum sous corniche.

2.1.1 Bâtiment principal

a) Largeur à rue

La façade principale a une largeur comprise entre 5 et 7 m sauf circonstances locales particulières, dues aux dimensions de la parcelle.

b) Profondeur

La profondeur maximum du bâtiment principal est indiquée aux prescriptions particulières, par sous-groupe.

c) Niveaux

Pour déterminer le nombre de niveaux autorisés, il est fait usage de la table de conversion suivante :

Nombre de niveaux toiture habitable exceptée	Hauteur maximum de façade sous corniche
2 (rez + 1 étage)	8 m
3 (rez + 2 étages)	10 m

Les prescriptions particulières déterminent une hauteur maximum sous corniche.

Le niveau du rez ne peut se situer à plus de 0,40 m sous le niveau du trottoir, ni à plus de 0,60 m au-dessus, lorsque le front de bâtisse se confond avec l'alignement.

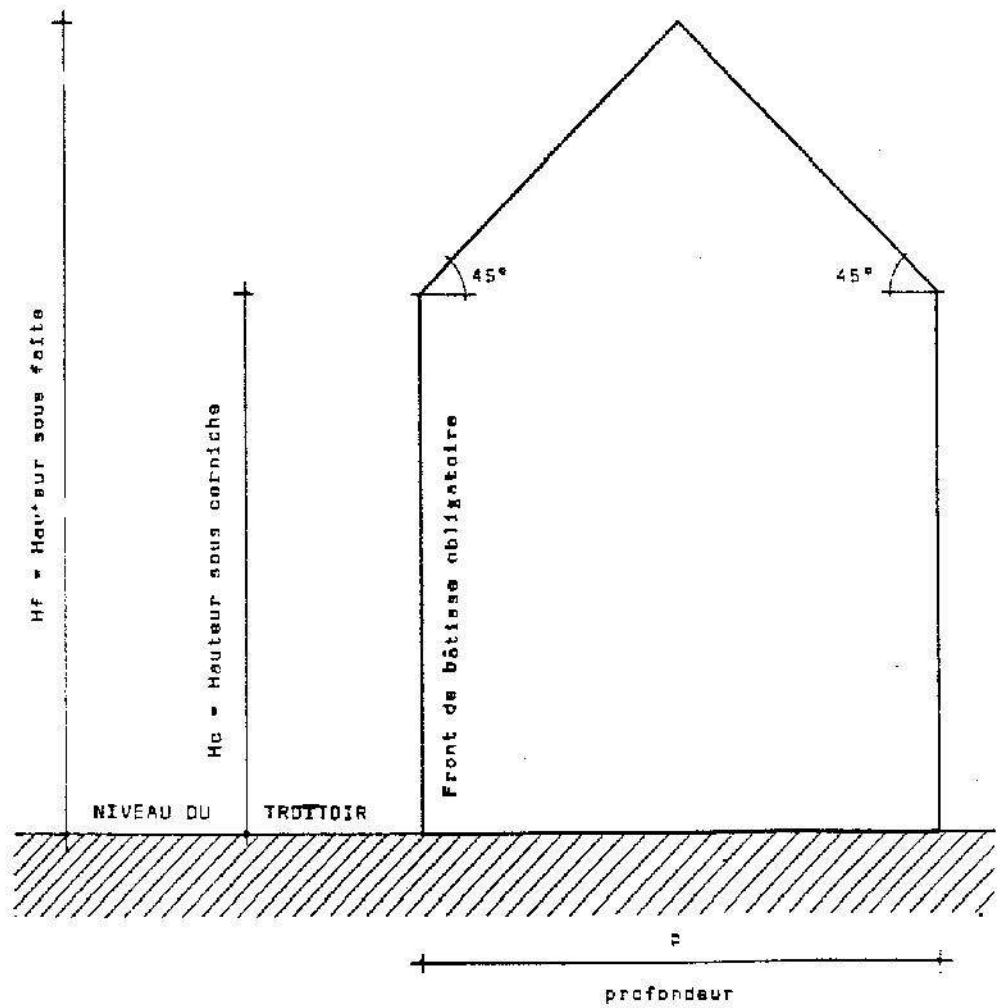
d) Type de toiture

1° L'inclinaison des pans de toiture à versants est, sauf indications contraires dans les prescriptions particulières, comprise entre 35 et 45°.

2° Si l'immeuble se situe entre des mitoyens dont les pentes de toiture sont identiques de part et d'autre, l'inclinaison de la nouvelle toiture doit s'aligner sur les pentes existantes.

GABARIT MAXIMUM DES VOLUMES PRINCIPAUX

$$H_{\max}^f = H_{\max}^c + 1/2 p_{\max}$$



e) Gabarit

1° Le gabarit maximum est déterminé par :

- * le plan vertical de la façade avant, qui constitue un front de bâtisse obligatoire, déterminé au plan ;
- * les plans verticaux des murs mitoyens ;
- * le plan vertical et parallèle à la façade avant dressé à partir de la profondeur maximum, mesurée au milieu de la parcelle ;
- * le plan oblique à 45° tracé à partir du front de bâtisse, à une hauteur correspondant à la hauteur maximum sous corniche ;
- * le plan oblique à 45° tracé à partir de la ligne de faîte maximum obtenue par la formule suivante :

$$H_f = H_c + 1/2 p$$

Hauteur de faîte maximum = Hauteur sous corniche maximum + la moitié de la profondeur maximum autorisée.

La profondeur maximum est indiquée en mètres.

2° Le gabarit minimum est de 60 % du gabarit maximum, en volume.
La hauteur sous corniche minimum est égale à $H_c - 3$ mètres.

2.1.2 Bâtiments annexes

Pour autant que les prescriptions particulières le permettent, les volumes annexes sont autorisés aux conditions suivantes :

CAS N° 1 : le niveau du sol côté jardin est sensiblement le même que celui du rez-de-chaussée

- * Pour autant qu'il ne soit pas porté atteinte au bon aménagement des lieux, les annexes sont autorisées au rez-de-chaussée sur une profondeur maximum indiquée aux prescriptions particulières.

Lorsque l'adjonction d'une annexe limitée à la profondeur maximum autorisée ne permet pas de porter la surface plancher du logement à 150 m², il peut être autorisé une profondeur d'annexe supérieure, limitée toutefois à 17 m pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS ANNEXES DEPASSANT LA PROFONDEUR DE 14 METRES AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'ARRETE ROYAL DU 5 NOVEMBRE 1979.

- * Au niveau du premier étage, il peut être autorisé une construction de volume annexe supplémentaire pour autant que LES ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS ANNEXES AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'ARRETE ROYAL DU 5 NOVEMBRE 1979.

CAS N° 2 : le niveau du sol côté jardin est situé à plus de 1,50 mètre sous celui du rez-de-chaussée

Pour autant qu'il ne soit pas porté atteinte au bon aménagement des lieux, les annexes sont autorisées sur une profondeur maximum indiquée aux prescriptions particulières au niveau du sol naturel et à cette profondeur maximum moins 2 mètres au niveau du rez-de-chaussée.

Lorsque l'adjonction d'annexes suivant les règles ci-dessus ne permet pas de porter la surface plancher du logement à 150 m², il peut être autorisé une profondeur d'annexes supérieure, limitée toutefois à 17 mètres en sous-sol sur jardin et à 14 mètres au niveau du rez-de-chaussée, pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS D'ANNEXES DEPASSANT LA PROFONDEUR DE 14 METRES AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'ARRETE ROYAL DU 5 NOVEMBRE 1979.

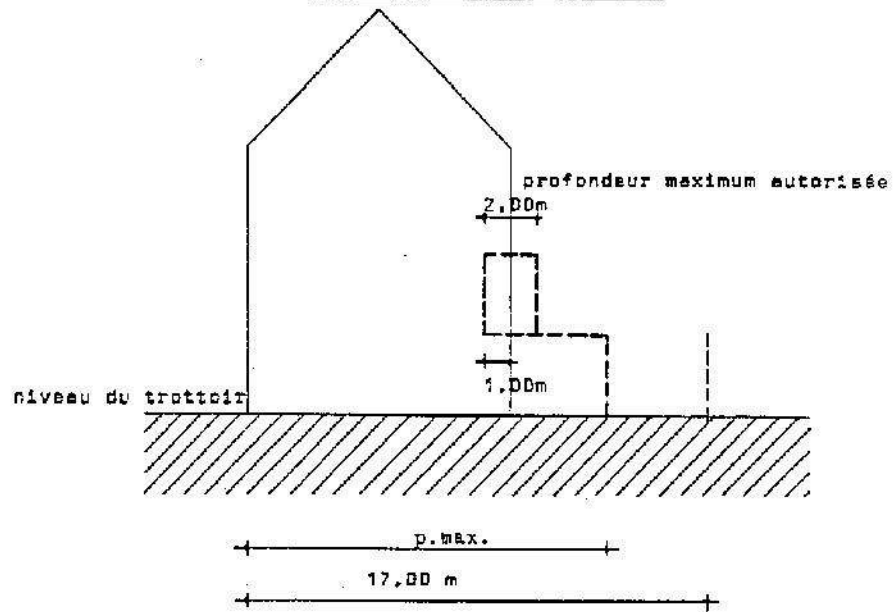
Tout cas particulier ne répondant pas aux conditions émises doit être résolu de manière telle que l'esprit de la notion d'annexes au logement soit respecté et pour autant que les ACTES ET TRAVAUX RELATIFS A CES CONSTRUCTIONS ANNEXES AIENT ETE SOUMIS AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'ARRETE ROYAL DU 5 NOVEMBRE 1979.

Toitures

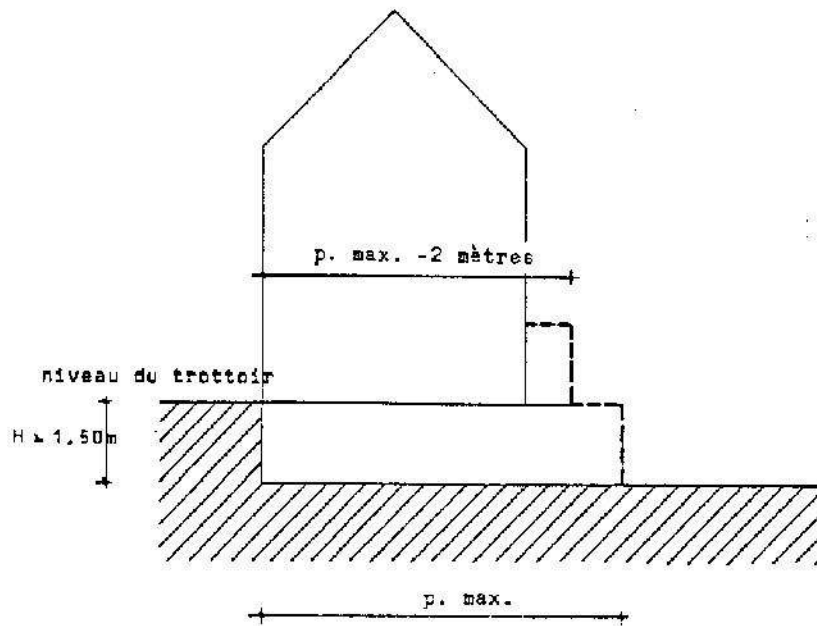
Les annexes au rez-de-chaussée ou en sous-sol sur jardin doivent être recouvertes d'une toiture à versant(s) lorsque cela est techniquement possible.

Les annexes au premier étage doivent être recouvertes d'une toiture inclinée ou au minimum partiellement inclinées si cela est techniquement possible.

GABARIT MAXIMUM DES ANNEXES



CAS N° 1 : le jardin est au niveau de la rue



CAS N° 2 : le niveau naturel côté jardin est sous le niveau du rez, côté rue.

2.1.3 Zone de rénovation urbaine

Le but de la rénovation urbaine est :

- * d'éviter la dégradation du patrimoine bâti ;
- * de préserver les caractéristiques urbanistiques du quartier en ce compris sa valeur architecturale d'ensemble ;
- * de conserver le caractère des immeubles tout en y apportant les éléments qui les adaptent aux conditions de vie actuelles.

Dès lors, dans la zone de rénovation définie au plan de situation de droit, les immeubles qui ne sont pas état d'habitabilité normale doivent être rénovés.

Les immeubles concernés sont ceux qui présentent des défauts graves pour un des éléments suivants :

- * étanchéité des toitures et des baies ;
- * stabilité et sécurité du gros-oeuvre ;
- * distribution d'eau, d'électricité et de gaz ;
- * raccordement des points d'eau et des sanitaires à l'égoût public.

Dans cet esprit de rénovation, les caractéristiques des immeubles doivent être conformes aux prescriptions 2.1.1 et 2.1.2.

2.1.4 Aspects esthétiques des façades et matériaux

a) Façades

Toutes les façades visibles depuis la voie publique devront présenter entre elles une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

La trame urbaine du quartier de la rue de l'Hospice devra dans tous les cas se lire en façade avant, côté rue, notamment par la mise en évidence du rythme des verticales définies par les axes mitoyens, réels ou fictifs, traditionnellement utilisés dans le quartier.

La composition architecturale des façades avant des bâtiments nouveaux ou transformés sera basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le type de façades anciennes. Les baies ne pourront en aucun cas présenter une largeur supérieure à leur hauteur. Plus particulièrement, la plupart des baies devront présenter une largeur inférieure aux deux tiers de leur hauteur.

Éléments architecturaux en saillie ou en creux aux étages

Les éléments architecturaux en saillie ou en creux sont autorisés aux étages en façade avant, avenue de la Fauconnerie et pour autant que la surface de la façade occupée par ces "volumes" n'excède pas 30 % de la surface totale.

Les éléments en saillie (tels que balcons, logettes, oriels ou autres) sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 1,20 mètre, que la largeur ne dépasse pas 60 % du développement de la façade, que ces avancées ne s'approchent pas à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens (réels ou fictifs) et que la hauteur libre entre le niveau du sol et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3,20 mètres.

Les éléments en creux (tels que loggias,...) sont autorisés pour autant que leur largeur ne dépasse pas 60 % du développement de la façade et que ces baies ne s'approchent pas à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens réels ou fictifs.

Vitrines commerciales

L'ensemble de la façade des immeubles neufs ou transformés comportant un rez-de-chaussée commercial devra présenter une homogénéité architecturale.

b) Matériaux

Pour les murs de toutes les façades :

Les matériaux autorisés sont la brique de teinte rouge, la pierre blanche naturelle ou reconstituée.

D'autres matériaux peuvent être mis en oeuvre à condition d'être recouverts d'un enduit cimenté ou d'un crépis (lisse ou gratté). Toutefois, les linteaux ou éléments similaires à caractère fonctionnel et de faible impact architectural peuvent être réalisés en béton apparent.

Pour les soubassements, pour les encadrements de baies, la pierre bleue pourra aussi être utilisée.

Les panneaux en béton moulé sont interdits.

Les matériaux de parement peuvent être teintés dans la masse (pour les crépis et cimentages) ou peints (briques, cimentages...), dans des tons clairs.

Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés et le traitement des murs pignons apparents (revêtement ...).

Pour les menuiseries des baies

La plupart des châssis doivent être semblables aux châssis communément utilisés dans le quartier : un ou deux ouvrants de largeur égale, surmontés ou non d'une imposte.

Les portes doivent être soit pleines, surmontées ou non d'une imposte vitrée, soit vitrées pour autant que la surface vitrée ne dépasse pas un tiers de la surface totale.

Les matériaux utilisables sont :

- pour les châssis: le bois de teinte naturelle ou peint ; l'aluminium laqué et le PVC sont tolérés ;
- pour les portes : le bois de teinte naturelle ou peint ;
- pour les châssis des serres ou verrières, l'aluminium laqué est admis sous réserve de sa bonne intégration à l'environnement.

Les couleurs franches pour les châssis et les portes peintes sont autorisées.

L'aluminium de teinte naturelle est interdit.

Seuls les vitrages non teintés sont autorisés.

Décoration murale

Pour autant qu'elle respecte l'architecture du bâtiment qui lui sert de support, une décoration murale (telle que céramique, peinture,...) couvrant tout ou partie des pleins de la façade ou d'un mur pignon peut être réalisée moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins et pour autant que la DEMANDE AIT ETE SOUMISE AUX MESURES PARTICULIERES DE PUBLICITE DEFINIES PAR L'ARRETE ROYAL du 5 NOVEMBRE 1979.

En toiture

Les toitures inclinées sont en tuile de terre cuite ou en matériaux de même apparence, de teinte proche de la tonalité dominante (rouge) des toitures des bâtiments du quartier de la rue de l'Hospice.

Toutefois, le brisis des toitures à la mansard autorisés au plan de destination, peut être recouvert d'ardoise naturelle ou d'un matériau de même apparence et tonalité.

Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés sous réserve de l'examen de leur bonne intégration à l'environnement.

Les lucarnes sont placées à raison de deux par 5 mètres de développement de façade ; elles auront maximum 1,60 mètre de large.

Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens réels ou fictifs.

En façade arrière, sous réserve de leur bonne intégration, des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées.

2.1.5 Prescriptions particulières par sous-groupe :

voir fiches pages suivantes

LOCALISATION	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice" Ilot N° 1 rue des Béguinettes, 1 à 93	1 A
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	Front de bâtisse : Profondeur : Hauteur sous corniche :	imposé, selon plan 10 mètres 10 mètres
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés, selon prescriptions générales applicables au quartier profondeur maximum : 14 mètres	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés, sauf aux numéros 9 et 91, selon situation existante	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice</p> <p>Ilôt n° 1 rue des Garennes, 10 à 12</p>	<p>1</p> <p>B</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p><u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plan</p> <p><u>Profondeur</u> : 8 mètres</p> <p><u>Hauteur sous corniche</u> : 10 mètres</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"</p> <p>rue des Garennes, 4 à B</p>	<p>1</p> <p>C</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT DU VOLUME PRINCIPAL	<p><u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plan</p> <p><u>Profondeur</u> : 8 mètres</p> <p><u>Hauteur sous corniche</u> : 10 mètres</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés selon prescriptions générales applicables au quartier</p> <p>profondeur maximum : 12 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : de la rue de l'Hospice</p> <p>Ilot n° 1 rue de l'Hospice Communal, 80 à 88 rue des Garennes, 2</p>	<p>1</p> <p>D</p>
AFFECTATION	services	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT DU VOLUME PRINCIPAL	<p>Front de bâtisse : imposé, selon plan</p> <p>Profondeur : 8 mètres</p> <p>Hauteur sous corniche : 10 mètres</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés, sauf situation existante aux numéros 84 et 88	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"</p> <p>Îlot n° 1 rue de l'Hospice Communal, 8 à 78</p>	<p>1 E</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p>Front de bâtisse : imposé, selon plans</p> <p>Les numéros 34 à 46 sont en recul, par rapport à l'alignement de de la rue</p> <p>Profondeur : 10 mètres</p> <p>Hauteur sous corniche : 10 mètres</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés, selon prescriptions générales applicables au quartier</p> <p>profondeur maximum : 14 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	<p>non autorisés, sauf situation existante aux numéros 10, 30, 72, 76 et 78</p>	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	rue de l'Hospice Communal, 6	1 F
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p>selon situation existante</p> <p>En cas de reconstruction globale, les prescriptions suivantes sont d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit reconstruction suivant les anciens gabarits et implantation moyennant mesures particulières de publicité - soit : <p>Front de bâtisse : le long de l'alignement</p> <p>Profondeur : 10 mètres</p> <p>Hauteur sous corniche : 10 mètres</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>selon situation existante</p> <p>autorisés en cas de reconstruction globale le long de l'alignement</p> <p>profondeur maximum : 14 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	selon situation existante	
ACCES	<p>en cas de reconstruction à l'identique : accès depuis la cour intérieure</p> <p>revêtement de sol en dur autorisé dans la cour intérieure</p>	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	L'affectation "petite entreprise ou artisanat" existante peut être maintenue. Toutefois, si cette affectation venait à être remplacée par le logement, ce dernier deviendrait définitif.	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 1 rue de l'Hospice Communal, 2 et 4	1 G
AFFECTATION	services	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<u>Front de bâtisse</u> : <u>Profondeur</u> : <u>Hauteur sous corniche</u> :	imposé, selon plan 10 m. 10 m.
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés, selon prescriptions générales applicables au quartier profondeur maximum : 14 mètres	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisé au numéro 4	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 1 rue des Trois Tilleuls, 3 à 7</p>	<p>1 H</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant et notamment les reculs sur l'alignement existant à cet endroit.	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p>Selon situation existante En cas de reconstruction globale du sous-groupe H, les prescriptions suivantes sont d'application : reconstruction suivant les anciens gabarits et implantation</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	selon situation existante autorisés en cas de reconstruction globale le long de l'alignement	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES		

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 2 rue de l'Hospice Communal, 1 à 7 rue Major Bruck, 2 à 6	2 A
AFFECTATION	services	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	Front de bâtisse : imposé, selon plan Profondeur : 8 m. Hauteur sous corniche : 10 m.	
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés selon prescriptions générales applicables au quartier	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés, sauf aux numéros 1 de la rue de l'Hospice et 4 de la rue Major Bruck	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilôt n° 2 rue de l'Hospice Communal, 9 à 25	Z B
AFFECTATION	services	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plan <u>Profondeur</u> : 10 mètres Pour les numéros 23 à 25, profondeur en fonction des conditions et implantation de la parcelle voisine <u>Hauteur sous corniche</u> : 10 mètres	
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés selon prescriptions applicables au quartier et conditions d'implantation de la parcelle voisine profondeur maximum : 14 mètres	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés, sauf aux numéros 11 et 13, selon situation existante	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"</p> <p>Ilot n° 2 rue de l'Hospice Communal, 27 à 35 avenue du Dirigeable, 8</p>	<p>Z C</p>
AFFECTATION	services	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<p>Selon situation existante avec possibilité de couvrir la cour intér. En cas de reconstruction globale, les prescriptions suivantes sont d'application :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit reconstruction suivant les anciens gabarits et implantation - soit (rue de l'Hospice Communal) : <p><u>Front de bâti</u> : en recul de 3 mètres sur l'alignement</p> <p><u>Profondeur</u> : 10 mètres</p> <p><u>Hauteur sous corniche</u> : 10 mètres</p> <p>Dans ce cas, les mesures particulières de publicité prévues par l'A.R. du 5.XI.1979 sont d'application</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	sans objet	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	l'accès véhicule doit se faire depuis l'avenue du Dirigeable pour le n° 8 avenue du Dirigeable	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"</p> <p>Ilot n° 2 rue de l'Hospice Communal 37-87</p>	<p>Z</p> <p>D</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT	<p>Front de bâtisse :</p> <p>Profondeur :</p>	<p>imposé, selon plan</p> <p>10 mètres, sauf pour le numéro 87, selon plan</p>
VOLUME PRIN- CIPAL	Hauteur sous corniche :	10 m.
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés, selon prescriptions applicables au quartier, sauf pour le numéro 87 où les volumes annexes ne sont pas autorisés</p> <p>profondeur maximum : 14 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés, sauf au numéro 73	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES		

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"</p> <p>Ilot n° 2 rue de l'Hospice Communal, 89 à 135</p>	<p style="text-align: center;">N E</p>
AFFECTATION	principale : logement (services en E1)	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p>Front de bâtisse : imposé, selon plans. Les numéros 115 et 117 sont en recul par rapport à l'alignement à rue</p> <p>Profondeur : 10 m.</p> <p>Hauteur sous corniche : 10 m.</p> <p>Toiture : à deux versants</p> <p>Pour les numéros 133 et 135, et moyennant mesures particulières de publicité, la reconstruction globale, suivant les anciens gabarits et implantation, ne peut être envisagée sans réduction sensible de la profondeur maximum.</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés, selon prescriptions applicables au quartier. Profondeur maximum : 14 mètres. Les volumes annexes existant aux numéros 133 et 135 sont autorisés selon l'état existant.</p> <p>Profondeur maximum en cas de reconstruction globale : 17 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés, sauf aux numéros 115, 117 et 135, selon situation existante	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	<p>Pour les numéros 133 et 135, l'affectation "petite entreprise ou artisanat" existante peut être maintenue. Toutefois, si cette affectation venait à être remplacée par le logement, ce dernier deviendrait définitif.</p>	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"</p> <p>Ilot n° 2</p> <p>Rue de l'Hospice Communal, 137 et 139</p> <p>avenue de la Fauconnerie, 19 et 21</p>	<p>Z</p> <p>F</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p><u>Front de bâtisse</u> : imposé selon plan, en recul sur l'alignement</p> <p><u>Profondeur</u> : 6-8 mètres (6 m pour le n° 139, rue de l'Hospice Communal)</p> <p><u>Hauteur sous corniche</u> : 10 m</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés avenue de la Fauconnerie	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	Pour le traitement de la zone de recul avant, avenue de la Fauconnerie, se référer aux prescriptions générales	
REMARQUES PARTICULIERES	<p>Avenue de la Fauconnerie :</p> <p>Pour la composition de la façade, se référer aux prescriptions applicables au quartier : éléments en saillie ou en creux, autorisés, moyennant restrictions.</p>	

	! QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 2 Avenue de la Fauconnerie, 11 à 17	2 G
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	Front de bâtisse : Profondeur : Hauteur sous corniche :	imposé, selon plan en recul sur l'alignement. 8 mètres 10 mètres
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés, selon prescriptions applicables au quartier, sur une profondeur de 10 mètres	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	Pour le traitement de la zone de recul avant, se référer aux prescriptions générales	
REMARQUES PARTICULIERES	Pour la composition de la façade, se référer aux prescriptions applicables au quartier : éléments en saillie ou en creux autorisés moyennant restrictions.	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 2 Avenue de la Fauconnerie, 3 à 9 et angle avec l'avenue du Dirigeable	2 H
AFFECTATION	logement Pour les n° 3 et 5 avenue de la Fauconnerie : destination : Horeca	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant permettre le maintien et le développement de l'activité Horeca existante au n° 3 avenue de la Fauconnerie	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	Front de bâtisse :	imposé, selon plan en recul sur l'alignement
	Profondeur :	10 mètres pour les n°s 5 à 9 selon plan pour le n° 3 et le raccord avec le numéro 53
	Hauteur sous corniche :	10 mètres pour les n°s 5 à 9 selon gabarit existant pour le n° 3
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	La zone de recul avant est aménagée en zone de verdure. Les plan- tations y sont souhaitées dans l'avenue du Dirigeable. Pour l'avenue de la Fauconnerie, se référer aux prescriptions générales	
REMARQUES PARTICULIERES	Pour la composition de la façade, se référer aux prescriptions ap- plicables au quartier : éléments en saillie ou en creux autorisés moyennant restrictions.	

LOCALISATION	QUARTIER ; "de la rue de l'Hospice"	2	I
AFFECTATION	logement		
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	permettre la densification du front de l'avenue, tout en respectant les vues vers la forêt depuis les habitations existantes rue de l'Hospice		
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plans La façade principale occupe toute la largeur de la parcelle <u>Profondeur</u> : 13 mètres <u>Hauteur sous corniche</u> : 10 mètres		
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés, selon prescriptions applicables au quartier profondeur maximum : 17 mètres		
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés		
ACCES	sans objet		
ENVIRONNEMENT	La zone de recul avant est aménagée en zone de verdure Les plantations y sont souhaitées		
REMARQUES PARTICULIERES	Deux permis de lotir en date du 14 avril et du 14 juillet 1986 ont été délivrés pour cette zone.		

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 2 Avenue du Dirigeable, 28 à 43	2 J, K
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	Permettre la densification du front de l'avenue tout en respectant la vue vers la forêt depuis les habitations existantes, rue de l'Hospice Communal	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<u>Front de bâtisse :</u> <u>Profondeur :</u> <u>Hauteur sous corniche :</u>	imposé, selon plans 13 mètres 10 mètres
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés, selon prescriptions applicables au quartier profondeur maximum : 17 mètres	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	La zone de recul avant est aménagée en zone de verdure. Les plantations y sont souhaitées	
REMARQUES PARTICULIERES	L'interruption dans le front bâti le long de l'avenue du Dirigeable, peut faire l'objet de constructions de remplissage, soit sous la forme d'une maison trois façades, avec recul de 6 m par rapport à la maison 3 façades existante, soit sur toute la largeur, avec rachat de la mitoyenneté	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"</p> <p>Ilot n° 2 Avenue du Dirigeable, 11 à 27</p>	<p>2</p> <p>L, M</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>permettre la densification du front de l'avenue tout en respectant la vue vers la forêt depuis les habitations existantes, rue de l'Hospice Communal</p>	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p><u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plans</p> <p>La façade principale occupe toute la longueur de la façade</p> <p><u>Profondeur</u> : 10 mètres</p> <p><u>Hauteur sous corniche</u> : 10 mètres</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés selon prescriptions applicables au quartier</p> <p>profondeur maximum : 12 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	<p>La zone de recul avant est aménagée en zone de verdure.</p> <p>Les plantations y sont souhaitées</p>	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

LOCALISATION	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	2 2
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	permettre la densification du front de l'avenue tout en respectant la vue vers la forêt depuis les habitations existantes, rue de l'Hospice Communal	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plans La façade principale occupe toute la largeur de la parcelle, à l'exception de l'accès au n° 8 de l'avenue du Dirigeable <u>Profondeur</u> : 10 mètres <u>Hauteur sous corniche</u> : 10 mètres	
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés selon prescriptions applicables au quartier profondeur maximum : 12 mètres	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	Un accès au n° 8 avenue du Dirigeable doit être ménagé dans le front bâti nouvellement construit	
ENVIRONNEMENT	La zone de recul avant est aménagée en zone de verdure. Les plantations y sont souhaitées.	
REMARQUES PARTICULIERES	Pour le n° 8, avenue du Dirigeable, voir le sous-groupe 2 c.	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 2 Avenue du Dirigeable, 2 à 6	2 0
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plan en recul sur l'alignement <u>Profondeur</u> : 10 mètres <u>Hauteur sous corniche</u> : 10 mètres	
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés, selon prescriptions applicables au quartier profondeur maximum : 12 mètres	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	La zone de recul avant est aménagée en zone de verdure Les plantations y sont souhaitées	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 3 rue des Garennnes, 15 à 19</p>	<p>W A</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p><u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plan, en recul sur l'alignement</p> <p><u>Profondeur</u> : 8 mètres et selon les conditions et implantation de la parcelle voisine</p> <p><u>Hauteur sous corniche</u> : 10 mètres</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés, selon prescriptions applicables au quartier et caractéristiques de la parcelle</p> <p>profondeur maximum : 10 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés, sauf au numéro 17, selon situation existante	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"</p> <p>Ilot n° 3 rue des Garennes, 1 à 13 rue de l'Hospice Communal, 90 à 94</p>	<p>3</p> <p>B</p>
AFFECTATION	services	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p><u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plan</p> <p><u>Profondeur</u> : 8 m et selon les conditions et implantation de la parcelle voisine</p> <p><u>Hauteur sous corniche</u> : 10 m</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés selon prescriptions applicables au quartier et caractéristiques de la parcelle</p> <p>profondeur maximum : variable entre 10 et 12 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés sauf aux numéros 1 B et 3 B, selon situation existante	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"</p> <p>Ilot n° 3 rue de l'Hospice Communal, 96 à 108</p>	<p>3</p> <p>C, D</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<p><u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plan</p> <p>Les numéros 96 à 106 sont en recul par rapport à l'alignement de la rue</p> <p><u>Profondeur</u> : 8 m. et selon les conditions et im- plantation de la parcelle voisine</p> <p><u>Hauteur sous corniche</u> : 10 m.</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés, sauf pour le numéro 96	
ACCES	par la zone de recul, à l'avant des immeubles d'habitation	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER ; "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 3 rue de l'Hospice Communal 110 à 116	3 E
AFFECTATION	logement.	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p>Front de bâtisse : imposé, selon plan</p> <p>Profondeur : 10 m.</p> <p>Hauteur sous corniche : 10 m.</p> <p>La reconstruction globale, moyennant une réduction sensible de la profondeur, peut être envisagée, sous réserve de mesures particulières de publicité.</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés, selon prescriptions applicables au quartier. Les volumes annexés existant au numéro 112 sont autorisés, selon l'état existant</p> <p>Profondeur maximum en cas de reconstruction globale : 17 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	L'affectation "petite entreprise ou artisanat" existante peut être maintenue. Toutefois, si cette affectation venait à être remplacée par le logement, ce dernier deviendrait définitif.	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 3 rue de l'Hospice Communal, 118 et 120 avenue de la Fauconnerie, 23 à 29	U F
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<u>Front de bâtisse</u> : <u>Profondeur</u> : <u>Hauteur sous corniche</u> :	imposé, selon plan en recul sur l'alignement 10 mètres 10 mètres
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés avenue de la Fauconnerie	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	Pour le traitement de la zone de recul, se référer aux prescriptions générales	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 3 avenue de la Fauconnerie, 31 et suivants	3 G
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<u>Front de bâtisse</u> : <u>Profondeur</u> : <u>Hauteur sous corniche</u> :	imposé, selon plans en recul sur l'alignement 10 mètres 10 mètres
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés selon prescriptions applicables au quartier profondeur maximum : 14 mètres	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	Pour le traitement de la zone de recul, se référer aux prescrip- tions générales	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"</p> <p>Ilot n° 4 avenue de la Fauconnerie, 8 à 22 rue de l'Hospice Communal, 141 à 181</p>	<p>4</p> <p>A, B</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p><u>Front de bâtisse</u> : imposé, selon plan en recul sur l'alignement, avenue de la Fauconnerie et rue de l'Hospice Communal, n°s 153, 157 à 163 et 181</p> <p><u>Profondeur</u> : 10 mètres</p> <p><u>Hauteur sous corniche</u> : 10 mètres</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés, selon prescriptions applicables au quartier</p> <p>profondeur maximum : 14 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	Pour le traitement de la zone de recul, se référer aux prescriptions générales	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 4 rue de l'Hospice Communal, 183 à 199	4 C
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<u>Front de bâtisse</u> : <u>Profondeur</u> : <u>Hauteur sous corniche</u> :	imposé, selon plan en recul sur l'alignement 8 mètres 8 mètres
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT		
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	Ilot n° 4 rue de l'Hospice Communal, 201 à 219	4 D
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques du tissu existant	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<u>Front de bâtisse :</u> <u>Profondeur :</u> <u>Hauteur sous corniche :</u>	imposé, selon plan 10 mètres 10 mètres
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés, selon prescriptions applicables au quartier profondeur maximum : 14 mètres	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 4 rue de l'Hospice Communal, 221 à 225</p>	<p>4 E</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	permettre la rénovation ou la reconstruction d'un ensemble esthétiquement remarquable dans le respect de ses caractéristiques actuelles	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	conforme à la situation existante Front de bâtisse du bâtiment principal : en recul sur l'alignement	
VOLUME(S) ANNEXES		
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS		
ACCES	par la rue de l'Hospice	
ENVIRONNEMENT	La zone de recul alterne les parties minérales, traitées en dallage ou pavage (matériaux de petites dimensions) et les zones plantées (arbustes et massifs). Des plantations d'arbres à hautes tiges, comme par exemple des peupliers du Canada, masqueront les pignons mitoyens.	
REMARQUES PARTICULIERES	En cas de démolition - reconstruction, l'immeuble nouveau s'apparentera, par son caractère et sa typologie, à la construction existante	

	QUARTIER : "de la rue de l'Hospice"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 4 rue de l'Hospice Communal, 225b à 233</p>	<p>4 F, G</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE		
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<p>conforme à la situation existante <u>Front de bâtisse du bâtiment principal</u> : en recul sur l'alignement <u>Profondeur</u> : 10 mètres <u>Hauteur sous corniche</u>: 10 mètres <u>Recul latéral</u> : minimum 4 mètres ou mitoyenneté selon la situation existante</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés dans la zone constructible profondeur maximum : 14 mètres</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	<p>autorisés dans les volumes décrits ci-dessus</p>	
ACCES	<p>par la rue de l'Hospice</p>	
ENVIRONNEMENT		
REMARQUES PARTICULIERES	<p>néant</p>	

2.2 QUARTIER "HOUX-GEAI-ARCHIDUCS" ET SOUVERAIN PARTIE NORD

LE LONG DE L'AVENUE DU HOUX, DU GEAI ET DES ARCHIDUCS
INTERIEUR DES ILOTS N° 4 ET 5

Partiellement : le long du boulevard du Souverain

2.2.0. Généralités

Localisation

Ce quartier est délimité par les artères suivantes :

- * le boulevard du Souverain et l'avenue de la Fauconnerie ;
- * l'avenue du Houx ;
- * les avenues du Geai et des Archiducs

A L'EXCEPTION :

- * DES NUMEROS 8 A 22 AVENUE DE LA FAUCONNERIE ET 141 A 233 RUE DE L'HOSPICE COMMUNAL, QUI SONT ASSIMILES AU QUARTIER "DE LA RUE DE L'HOSPICE"
- * DU FRONT DU BOULEVARD DU SOUVERAIN ENTRE L'AVENUE DE LA FAUCONNERIE ET LE NUMERO 70 DU BOULEVARD.

Analyse

Les parcelles cadastrales y sont larges, la végétation domine sur le bâti. La majorité des immeubles du quartier sont des villas quatre façades ou mitoyennes par groupe de deux ou trois en recul sur l'alignement et implantées sur des terrains assez profonds. Les hauteurs des immeubles sont limitées : rez + 1 ou 2 étages, + toiture.

La partie sud du front du boulevard du Souverain est traitée ultérieurement.

Dispositions du plan

L'objectif global est de soumettre toute opération de division de parcelles, de construction en terrain de fond, de transformation, de construction ou de reconstruction aux caractéristiques actuelles de l'environnement.

Les prescriptions relatives à ce quartier sont celles d'une urbanisation en ordre ouvert ou semi-ouvert.

Il s'agit de garantir le caractère verdoyant et aéré du site en prévoyant des zones à l'intérieur desquelles la construction est autorisée, mais seulement dans certaines limites.

Les hauteurs autorisées sont compatibles avec celles des habitations voisines et le fractionnement du front bâti est respecté.

Le type d'habitat envisagé est l'habitation unifamiliale à deux, trois ou quatre façades. Des fonctions complémentaires de bureaux ou d'ateliers sont également autorisées, moyennant certaines conditions conformes à la définition de zones de logement.

Pour déterminer le volume et le gabarit maximum des constructions à établir, il est fait usage, dans les prescriptions particulières par sous-groupe, de tout ou partie des indications suivantes:

- * un taux d'emprise au sol maximum ;
- * un hauteur maximum.

L'implantation des immeubles est déterminée par une "zone capable" à l'intérieur de laquelle les constructions doivent se situer.

Le rapport T.E. est toujours compté par rapport à cette zone capable

Aspect esthétiques des façades et matériaux

La typologie des constructions nouvelles et des transformations s'inspirera des immeubles existants.

Les matériaux de façade et de toiture seront choisis en fonction de leur harmonie avec l'environnement construits.

2.2.1 Prescriptions particulières par sous-groupe

voir fiches pages suivantes

	QUARTIER : "Houx-Geai-Archiduc"	
LOCALISATION	Ilot n° 4 avenue du Houx, 42	4 H
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	permettre la densification tout en respectant, dans les implantations nouvelles, les caractéristiques du tissu existant : aérations des espaces, perméabilité visuelle, et dominance du végétal sur le bâti	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	immeubles 2, 3 ou 4 façades, selon les conditions et implantation de la parcelle voisine La zone constructible est en recul sur l'alignement, selon plan Recul latéral : minimum 4 m ou mitoyenneté Toiture : à deux ou quatre versants, pente comprise entre 30 et 45° sauf conditions particulières, dues à la parcelle voisine	
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR	T.E. : 0,6 Hauteur totale : 12 m	
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés, à l'intérieur des zones constructibles 6 mètres, maximum, au faite	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés à l'intérieur de la zone constructible 1 emplacement couvert par logement, minimum	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER "Houx-Geai-Archiduc"	
LOCALISATION	Ilot n° 4 avenue du Houx, 8 à 40 (sauf n°s 26 et 28)	4 I
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter, dans les transformations ou les implantations nouvelles les caractéristiques du tissu existant : aération des espaces, perméabilité visuelle et dominance du végétal sur le bâti	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	Immeuble à 2, 3 ou 4 façades, selon les conditions et implantation de la parcelle voisine La zone constructible est en recul sur l'alignement, selon plans. Recul latéral : minimum 4 m ou mitoyenneté Toiture : à 2 ou 4 versants, pente comprise entre 30 et 45 ° sauf conditions particulières, dues à la parcelle voisine	
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR	T.E. : 0,8 Hauteur totale : 12 m	
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés, à l'intérieur des volumes constructibles 6 mètres, maximum, au faite	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés, à l'intérieur de la zone constructible 1 emplacement couvert, par logement, minimum	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	respect et valorisation de l'environnement végétal existant clôture des parcelles en haies vives	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER "Houx-Geai-Archiducs"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 4 Intérieur d'îlot avenue du Houx, 26-28</p>	<p>4 J</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>respecter, dans les transformations et implantations nouvelles, les caractéristiques du tissu existant : aération des espaces, perméabilité visuelle et dominance du végétal sur le bâti</p>	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<p>Immeuble jumelé</p> <p>La zone constructible est en recul sur l'alignement, selon plans</p> <p>Toiture : à 2 ou 4 versants, pente comprise entre 30 et 45° sauf conditions particulières, dues à la parcelle voisine</p>	
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR	<p>T.E. : 0,8</p> <p>Hauteur totale : 12 m</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés, à l'intérieur des volumes constructibles 6 mètres, maximum, au faite</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	<p>autorisés, à l'intérieur de la zone constructible 1 emplacement couvert, par logement, minimum</p>	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	<p>respect et valorisation de l'environnement végétal existant clôture des parcelles en haies vives</p>	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER "Houx-Geai-Archiducs"	
LOCALISATION	Ilot n° 4 boulevard du Souverain, 34	4 K
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter, dans les transformations ou les implantations nouvelles, les caractéristiques du tissu existant : aération des espaces, perméabilité visuelle et dominance du végétal sur le bâti	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	Immeuble à 4 façades La zone constructible est en recul sur l'alignement, selon plan Toiture : à 2 ou 4 versants, pente comprise entre 30° et 45°	
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR	T.E. : 0,8 mètre Hauteur totale : 12 mètres	
VOLUME(S) ANNEXES	autorisés, à l'intérieur des volumes constructibles 6 mètres, maximum, au faite	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés, à l'intérieur de la zone constructible un emplacement couvert, par logement, minimum	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	respect et valorisation de l'environnement végétal existant clôture des parcelles en haies vives	
REMARQUES PARTICULIÈRES	néant	

	QUARTIER = "Houx-Geai-Archiduc"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 4 boulevard du Souverain, 70 et 72 avenue du Houx, 6</p>	<p>4 L</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques des habitations existantes à cet endroit et préserver, même en cas de démolition-reconstruction, la typologie des constructions telles qu'elles se présentent aujourd'hui.	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	Dans les limites des implantations actuelles. En cas de transformation, comme dans le cas d'une démolition-reconstruction, les volumes transformés ou reconstruits ne peuvent excéder de plus de 10 % les volumes hors-sols actuels. Ceux-ci sont mesurés et certifiés conformes par un géomètre expert.	
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR	voir ci-dessus	
VOLUME(S) ANNEXES	voir ci-dessus	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS		
ACCES		
ENVIRONNEMENT	<p>La zone de recul avant et les zones latérales sont traitées en massif végétal continu et dense. Elles contribuent à ce que la végétation du boulevard conserve son caractère dominant</p>	
REMARQUES PARTICULIERES		

LOCALISATION	<p>QUARTIER : "Houx-Geai-Archiducs"</p> <p>Ilot n° 5 avenue du Houx, 13 à 19 avenue du Geai, 3 à 31</p>	<p>5 A, B, C</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>respecter, dans les transformations et les implantations nouvelles, les caractéristiques du tissu existant :</p> <p>aération des espaces, perméabilité visuelle et dominance du végétal sur le bâti</p>	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p>Immeubles à 3 ou 4 façades selon les conditions d'implantation de la parcelle voisine</p> <p>La zone constructible est en recul de 9 à 12 m sur l'alignement</p> <p><u>Recul latéral</u> : minimum 4 m. ou mitoyenneté en cas de situation existante</p> <p><u>Toiture</u> : à 2 ou 4 versants, pentes comprises entre 30 et 45°, sauf conditions particulières dues à la parcelle voisine</p>	
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR	<p>T.E. : 0,8</p> <p>Hauteur totale : 12 m</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés, à l'intérieur des volumes constructibles</p> <p>4,50 m maximum au faite</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	<p>autorisés, à l'intérieur de la zone constructible</p> <p>1 emplacement couvert par logement, minimum</p>	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	<p>respect et valorisation de l'environnement végétal existant</p> <p>clôture des parcelles en haies vives</p>	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : "Houx-Geai-Archiducs"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 5 partie de la parcelle occupée par le "Souverain Cent", à front de l'avenue du Geai</p>	<p>5 D</p>
AFFECTATION	logement en cas de modification de la situation existante	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	en cas de modification de la situation existante : recréer la continuité de l'affectation et des gabarits, le long de l'avenue du Geai	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	<p>Immeubles à ³/₂ ou ⁴/₃ façades Zone constructible en recul de 9 m à 12 m sur l'alignement Recul latéral : minimum 4 m Toiture à 2 ou 4 versants, pentes comprises entre 30 et 45°</p>	
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR	<p>T.E. : 0,8 Hauteur totale : 12 m</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	<p>autorisés, à l'intérieur des volumes constructibles 4,50 m maximum au faite</p>	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	<p>autorisés, à l'intérieur de la zone constructible 1 emplacement couvert par logement, minimum</p>	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	<p>respect et valorisation de l'environnement végétal existant clôture des parcelles en haies vives</p>	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : "Houx-Geai-Archiducs"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 5 avenue des Archiducs, 2 à 20</p>	<p>5 E, F, G, H, I</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>maintenir le modèle d'urbanisation et de volumétrie constitué par les cités-jardins "Le Logis" et "Floréal". En cas de reconstruction, s'intégrer à l'environnement bâti existant par la volumétrie, les matériaux et les ouvertures</p>	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p>Zone constructible : conforme à la situation existante Toiture : à 2 ou 4 versants, pente comprise entre 40 et 50°</p>	
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR	<p>T.E. : 1 Hauteur totale : conforme à la situation existante</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	non autorisés	
ACCES	sans objet	
ENVIRONNEMENT	<p>Les clôtures arrière et latérales sont constituées de haies vives, conformes à la situation existante Les haies existantes sont maintenues et entretenues</p>	
REMARQUES PARTICULIERES	L'accès piéton en 5 e et 5 i vers 5 j et 5 n est maintenu	

	QUARTIER = "Houx-Geai-Archiducs"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 5 Zone située entre l'immeuble "Souverain Cent" l'avenue des Archiducs et le boulevard du Souverain</p>	<p>5 J</p>
AFFECTATION	zone de parc et plan d'eau	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	valoriser le massif végétal existant ainsi que la petite pièce d'eau en créant à cet endroit un tampon acoustique vis-à-vis des habitations situées à l'arrière, en même temps qu'un petit espace semi-public, de quartier	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	néant	
RAPPORT PLANCHER/SOL ET TAUX D'EMPRISE	néant	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	néant	
ACCES	un cheminement piéton sera préservé, à partir de l'avenue des Archiducs	
ENVIRONNEMENT	une clôture sera établie le long du boulevard du Souverain et maintenue à une hauteur maximum de 1,20 m (haie vive : hêtre)	
REMARQUES PARTICULIERES		

	QUARTIER : "Houx-Geai-Archiducs"	
LOCALISATION	Ilôt n° 5 emplacement de l'immeuble "Souverain 100"	5 K
AFFECTATION	logement en cas de modification de la situation existante	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	En cas de modification de la situation existante : recréer une continuité d'affectation et de gabarits, le long du boulevard du Souverain et à l'intérieur de l'îlot	
IMPLANTATION	immeuble quatre façades à l'intérieur des zones constructibles dessinées au plan	
RAPPORT PLANCHER/SOL TAUX D'EMPRISE	T.E. : 0,8 P/S : 3	
VOLUME(S) ANNEXES		
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	un emplacement couvert par logement, au minimum	
ACCES		
ENVIRONNEMENT	Respect et mise en valeur de l'environnement végétal existant Clôture des parcelles en haies vives	
REMARQUES PARTICULIERES	Les nouveaux immeubles rappelleront par leur typologie et leurs caractéristiques (matériaux, pente de toiture, etc.) les construc- tions existantes entre les numéros 86 et 98 du boulevard du Sou- verain.	

	QUARTIER = "Houx-Geai-Archiducs"	
LOCALISATION	Ilot n° 5 boulevard du Souverain, 86 à 98	5 L
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	respecter les caractéristiques des habitations existantes à cet endroit et préserver, même en cas de démolition-reconstruction, la typologie des constructions telles qu'elles se présentent aujourd'hui.	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	Dans les limites des implantations actuelles. En cas de transformation, comme dans le cas d'une démolition-reconstruction, les volumes transformés ou reconstruits ne peuvent excéder de plus de 10 % les volumes hors-sols actuels. Ceux-ci sont mesurés et certifiés conformes par un géomètre expert.	
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR	voir ci-dessus	
VOLUME(S) ANNEXES	voir ci-dessus	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS		
ACCES		
ENVIRONNEMENT	La zone de recul avant et les zones latérales sont traitées en massif végétal continu et dense. Elles contribuent à ce que la végétation du boulevard conserve son caractère dominant	
REMARQUES PARTICULIERES		

	QUARTIER : "Houx-Geai-Archiducs"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 5 parcèle située entre le n° 7 avenue du Houx et le n° 86 boulevard du Souverain</p>	<p>5 M1</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>recréer une continuité d'affectation et de gabarits, le long du boulevard du Souverain La hauteur des immeubles s'accordera avec les maisons voisines existantes</p>	
IMPLANTATION	immeuble quatre façades à l'intérieur des zones constructibles dessinées au plan	
RAPPORT PLANCHER/SOL ET TAUX D'EMPRISE	T.E. : 0,8	P/S : 3
VOLUME(S) ANNEXES		
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	un emplacement couvert par logement, au minimum	
ACCES		
ENVIRONNEMENT	<p>Respect et mise en valeur de l'environnement végétal existant Clôture des parcelles en haies vives</p>	
REMARQUES PARTICULIERES	<p>Les nouveaux immeubles rappelleront par leur typologie et leurs caractéristiques (matériaux, pente de toiture, etc.) les cons- tructions existantes entre les numéros 86 et 98 du boulevard du Souverain</p>	

	QUARTIER = "Houx-Geai-Archiducs"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 4 angle boulevard du Souverain avenue du Houx, 7</p>	<p>5 M2</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>Respecter les caractéristiques des habitations existantes à cet endroit. Seule une reconstruction à l'identique ou une rénovation des bâtiments sont autorisées Pour l'immeuble contigu au numéro 9, s'accorder au volume de l'habitation existante.</p>	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL		
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR		
VOLUME(S) ANNEXES		
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS		
ACCES		
ENVIRONNEMENT	<p>La zone de recul avant et les zones latérales sont traitées en massif végétal continu et dense. Elles contribuent à ce que la végétation du boulevard conserve son caractère dominant</p>	
REMARQUES PARTICULIERES		

	QUARTIER : "Houx-Geai-Archiduc"	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 5</p> <p>Partie de l'avenue du Houx comprenant le n° 9 et une zone de 30 m vers le boulevard du Souverain, à partir du mitoyen du n° 9</p>	<p>U</p> <p>Z</p>
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>permettre la densification d'un terrain inoccupé, en bordure de l'avenue du Houx, tout en préservant l'affectation "logement" prioritaire dans ce quartier, et la volumétrie de l'habitat existant</p> <p>Pour l'immeuble contigu au n° 9, s'accorder au volume de l'habitation existante</p>	
IMPLANTATION	<p><u>Front de bâtisse</u> : dans le prolongement du front existant (zone de recul de plus ou moins 6 m)</p> <p><u>Profondeur</u> : 11 m</p>	
TAUX D'EMPRISE ET HAUTEUR	<p>T.E. : 0,75</p> <p>Hauteur totale 12 m</p>	
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	<p>autorisés</p> <p>un emplacement couvert par logement, minimum</p>	
ACCES	depuis l'avenue du Houx	
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES	néant	

	QUARTIER : "Houx-Geai-Archiducs"	
LOCALISATION	Ilot n° 5 Intérieur d'îlot avenue du Houx, 11	5 0
AFFECTATION	logement	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	Maintenir la densité actuelle d'un intérieur d'îlot et préserver l'intimité et la tranquillité de l'habitat existant La prédominance de la végétation sera dans la mesure du possible accentuée dans cette zone par des massifs plantés	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	zone constructible : voir plan	
Taux d'emprise ET HAUTEUR	T.E. : 1 Hauteur totale : conforme à l'état existant Toiture : à 2 ou 4 versants, pente comprise entre 30 et 45° N.B. : En cas de lotissement d'une parcelle déjà construite, les maxima autorisés pour le T.E. sont d'application pour l'ancienne et pour la nouvelle parcelle.	
VOLUME(S) ANNEXES	non autorisés	
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	autorisés, à l'intérieur de la zone constructible un emplacement couvert par logement, minimum	
ACCES	depuis l'avenue du Geai, depuis le boulevard du Souverain ou depuis l'avenue du Houx, selon le cas	
ENVIRONNEMENT		
REMARQUES PARTICULIÈRES	Les actes et travaux relatifs à cette zone sont soumis aux mesures particulières de publicité définies par l'arrêté royal du 5 novembre 1979.	

	QUARTIER = "Houx-Geai-Archiducos"	
LOCALISATION	Ilot n° 5 Boulevard du Souverain, n° 100 (Immeuble "Souverain Cent")	5 P
AFFECTATION	bureaux	
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	Situation existante : immeuble de bureaux En cas de modification des affectations ou des gabarits existants, les prescriptions veillent à rétablir à cet endroit un urbanisme conforme aux options qui prévalent dans le reste de l'îlot : voir sous-groupe 5D et 5K.	
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRIN- CIPAL	Situation existante ou évolution suivant remarques ci-dessus.	
RAPPORT PLANCHER/SOL ET TAUX D'EMPRISE		
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS		
ACCES		
ENVIRONNEMENT	sans objet	
REMARQUES PARTICULIERES		

2.3 FRONT DU BOULEVARD DU SOUVERAIN

2.3.0 Généralités

Localisation

Le secteur comprend les numéros 6 à 70 du boulevard du Souverain (n° 70 non compris);

Analyse

Le quartier est caractérisé par la coexistence d'une triple réalité : deux grands immeubles de bureaux qui ont été construits l'un dans le courant des années 1970, l'autre en 1988, de grandes parcelles inoccupées et enfin quelques terrains de plus petite taille, occupés par des villas trois façades enclavées entre des constructions importantes.

Le terrain est en pente accentuée vers l'est avec un dénivelé d'environ 15 m entre le niveau du boulevard du Souverain et celui de la rue de l'Hospice Communal.

Le boulevard lui-même est bordé d'une rangée de platanes dont la cime approche 25 mètres.

Dispositions du plan

En ce qui concerne l'affectation, l'Avant-Projet de Plan Particulier d'Aménagement, soumis à consultation en 1982, prévoyait le logement à cet endroit, comme pour le reste de l'îlot.

Toutefois, il est apparu que, pendant une période d'environ dix ans, aucun projet de logement n'a été présenté, la demande en logement dans la commune se portant sur des habitations unifamiliales et vers des voiries plus calmes.

Aussi une nouvelle enquête a-t-elle été réalisée par la Commune auprès des habitants en 1987, sur les choix de destination des terrains.

Au vu des résultats de cette consultation et de l'enquête publique réalisée lors de la présentation d'un premier projet de Plan Particulier d'Aménagement fin 1989 et début 1990, le Collège des Bourgmestre et Echevins a pris les décisions suivantes :

- * réduire l'étendue du quartier concerné qui s'étendait, dans la version du plan de 1989, sur toute la rive ouest du boulevard du Souverain ;
- * affecter la partie nord du boulevard du Souverain au logement (voir quartier : Houx - Geai - Archiducs)
- * retenir comme affectation possible pour ce quartier le bureau, le logement ou le secteur Horeca (affectation dite mixte) ;
- * prévoir une obligation de construction d'un emplacement de parking par 25 m² de surfaces affectées aux bureaux ;

- * maintenir les gabarits à une hauteur maximum de 18 mètres, hauteur atteinte seulement localement.

Ces dernières dispositions visent, entre autres, à conserver au boulevard du Souverain son caractère végétal dominant. Elles permettent également de conserver des vues sur la forêt, depuis les immeubles bâtis de l'autre côté de l'îlot le long de la rue de l'Hospice Communal.

EN RAISON DU CARACTERE D'INTERET ESTHETIQUE DU BOULEVARD, INSCRIT AU PLAN DE SECTEUR, L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION SERA DEMANDE SUR LES FACADES DES IMMEUBLES PROJETES.

2.3.1 Implantation des bâtiments

Pour autant que les circonstances locales le permettent, et notamment l'implantation des parcelles voisines ainsi que celles des immeubles d'habitation situés à l'arrière du front du boulevard, les règles suivantes sont d'application :

- * la zone constructible au niveau du rez est indiquée aux prescriptions particulières ;
- * au niveau des sous-sols, c'est-à-dire des volumes situés au-dessous du terrain naturel et destinés à rester enterrés, la limite constructible est située à 5 mètres de la limite de la parcelle ;
- * la hauteur totale du bâtiment (maximum 18 mètres) est calculée depuis le niveau du trottoir, boulevard du Souverain, jusqu'au niveau le plus haut du bâtiment, tous accessoires et locaux techniques compris.
La hauteur totale est considérée comme un maximum qui ne peut être atteint que localement : maximum 50 %, en projection, sur le développement de la façade ; pour les 50 % restants : hauteur maximum - 3 mètres.
- * les façades arrière garantissent des conditions favorables de prospect et d'habitat, à l'intérieur de l'îlot (ruptures d'alignement et de volumes, absence de grands pans uniformes...).

2.3.2 Zone de recul

La zone de recul avant est traitée de manière à conserver au boulevard son aspect végétal.

Des plantations abondantes y sont effectuées partout, exception faite des accès, des espaces réservés aux pompiers et, éventuellement, de quelques emplacements de parkings visiteurs.

Les zones de recul latéral sont aménagées sous forme de talus boisés de taillis et de conifères.

2.3.3 Aspects esthétiques des façades et matériaux

Les prescriptions visent à garantir la construction à cet endroit d'immeubles qui, par leurs qualités architecturales, valorisent la fonction d'artère de prestige du boulevard.

La préférence est donnée à des matériaux qui, par leur noblesse ou leur qualité esthétique particulière, contribuent à valoriser le caractère prestigieux du boulevard du Souverain.

Les matériaux de toiture se distinguent par leur nature et leur couleur des matériaux utilisés en façade.

Les ruptures dans les alignements et les gabarits ainsi que le traitement architectural accentuent les rythmes verticaux des immeubles projetés.

2.3.4 Remarque particulière

Les appareils de conditionnement d'air prévus dans les immeubles de bureaux seront équipés de dispositifs tels que le bruit émis par ces appareils et mesurés à une distance de 10 m des bouches de sortie soit au maximum de 5db(A) au-dessus du bruit de fond la nuit.

2.3.5 Prescriptions particulières par sous-groupe

voir fiches pages suivantes

FRONT DU BOULEVARD	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 4 boulevard du Souverain, 34 à 68 (partiel)</p> <p style="text-align: right;">4 M1</p>
AFFECTATION	mixte
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>Permettre la création d'un front bâti et de qualité Les gabarits des immeubles sont limités. Le caractère végétal du boulevard est préservé.</p>
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p><u>Front de bâtisse</u> : recul de 15 mètres minimum, depuis la limite de propriété <u>Recul latéral</u> : 15 mètres minimum au nord, 5 au sud <u>Profondeur constructible</u> : 21 mètres maximum, hors sol <u>Hauteur totale</u> : 18 mètres maximum, sur 50 % de la façade <u>Toit en pente</u> : 30° minimum N.B. : Les limites constructibles ne peuvent être atteintes que si une bonne intégration au volume existant au n° 70 est respectée</p>
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	1 parking couvert par logement ou par 25 m ² de surface brute
ACCES	<p>Accès par le boulevard du Souverain Un seul accès aux parkings par immeuble</p>
ENVIRONNEMENT	<p>La zone de recul avant et les zones latérales sont traitées en massif végétal continu et dense Elles contribuent à ce que la végétation du boulevard conserve son caractère dominant</p>
REMARQUES PARTICULIERES	Des verrières en toiture sont possibles, moyennant intégration à l'ensemble.

FRONT DU BOULEVARD	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 4 boulevard du Souverain, 34 à 68 (partiel)</p> <p style="text-align: right;">4 M2</p>
AFFECTATION	mixte
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>Permettre la création d'un front bâti et de qualité Les gabarits des immeubles sont limités. Le caractère végétal du boulevard est préservé.</p>
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p><u>Front de bâtisse</u> : recul de 15 mètres minimum, depuis la limite de propriété <u>Recul latéral</u> : 15 mètres minimum au Nord, 5 mètres minimum au sud <u>Profondeur constructible</u> : 21 mètres maximum, hors sol</p> <p><u>Hauteur totale</u> : 18 mètres maximum, sur 50 % de la façade <u>Toit en pente</u> : 30° minimum N.B. : Les limites constructibles ne peuvent être atteintes que si les conditions d'implantation de la parcelle voisine le permettent</p>
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	1 parking couvert par logement ou par 25 m2 de surface brute
ACCES	<p>Accès par le boulevard du Souverain Un seul accès aux parkings par immeuble</p>
ENVIRONNEMENT	<p>La zone de recul avant et les zones latérales sont traitées en massif végétal continu et dense Elles contribuent à ce que la végétation du boulevard conserve son caractère dominant</p>
REMARQUES PARTICULIERES	Des verrières en toiture sont possibles, moyennant intégration à l'ensemble.

FRONT DU BOULEVARD	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 4 Boulevard du Souverain, n° 30/32</p> <p style="text-align: right;">4 Z</p>
AFFECTATION	mixte
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>Situation existante : immeuble de bureaux.</p> <p>En cas de modification des affectations ou des gabarits existants, les prescriptions veillent à adapter les gabarits et l'implantation de l'immeuble à ce qui prévaut dans cette zone.</p> <p>Voir remarques particulières.</p>
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p>maintien de la situation existante ; en cas d'évolution :</p> <p>Front de bâtisse : recul de 15 m minimum, depuis la limite de propriété</p> <p>Recul latéral : voir plan</p> <p>Profondeur constructible : 15 m maximum hors sol</p> <p>Hauteur totale : 18 mètres maximum</p> <p>Toit en pente : 30° minimum</p> <p>N.B. : Les limites constructibles ne peuvent être atteintes que si les conditions d'implantation de la parcelle voisine le permettent.</p>
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	En cas d'évolution : 1 parking couvert par logement ou par 25m ² de surface brute
ACCES	
ENVIRONNEMENT	
REMARQUES PARTICULIERES	En cas de modification des affectations ou des gabarits, les prescriptions intègrent cette parcelle dans les objectifs d'aménagement du front du boulevard.

FRONT DU BOULEVARD	
LOCALISATION	<p>Ilot n° 4 boulevard du Souverain, 26 à 28 B</p> <p style="text-align: right;">4 0</p>
AFFECTATION	mixte
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	<p>Permettre la création d'un front bâti de qualité.</p> <p>Les gabarits des immeubles sont limités. Le caractère végétal du boulevard est préservé.</p> <p>Les prescriptions n'autorisent pas une mutation des gabarits limitée à une parcelle, de manière à éviter une réalisation discontinue ou désordonnée.</p>
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<p><u>En cas de réunion des quatre parcelles :</u></p> <p><u>Front de bâtisse :</u> recul de 15 m minimum, depuis la limite de propriété</p> <p><u>Recul latéral :</u> 5 m minimum</p> <p><u>Profondeur constructible :</u> 21 mètres maximum, hors sol</p> <p><u>Hauteur totale :</u> 18 mètres maximum, avec raccord harmonieux avec les gabarits voisins, notamment au sud</p> <p><u>Toit en pente :</u> 30° minimum</p> <p>N.B. : Les limites constructibles ne peuvent être atteinte que si les conditions d'implantation de la parcelle voisine le permettent</p> <p><u>En cas de maintien du parcellaire,</u> seules sont autorisées les transformations à l'intérieur des gabarits existants.</p>
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	<p>un parking par logement ou par 100 m² de surface brute hors sol en cas de maintien des gabarits existants</p> <p>En cas de reconstruction globale, un parking couvert par logement ou par 25 m² de surface brute.</p>
ACCES	<p>Accès par le boulevard du Souverain.</p> <p>Un seul accès aux parkings par immeuble</p>
ENVIRONNEMENT	<p>La zone de recul avant et les zones latérales sont traitées en massif végétal continu et dense. Elles contribuent à ce que la végétation conserve son caractère dominant.</p>
REMARQUES PARTICULIERES	

FRONT DU BOULEVARD	
LOCALISATION	boulevard du Souverain, 6 à 24
	4 P
AFFECTATION	mixte
OBJECTIF D'AMENAGEMENT ET PARTI URBANISTIQUE	Front bâti continu et de qualité. Les gabarits des immeubles sont limités. Le caractère végétal du boulevard est préservé.
IMPLANTATION ET GABARIT VOLUME PRINCIPAL	<u>Front de bâtisse</u> : recul de 9 mètres minimum, depuis la limite de propriété <u>Recul latéral</u> : 5 mètres minimum <u>Limite constructible arrière</u> : 30 mètres maximum, hors sol, depuis la limite de propriété <u>Hauteur totale</u> : 18 mètres maximum, sur 50 % de la façade <u>Toit en pente</u> : 30 ° minimum N.B. : Les limites constructibles ne peuvent être atteintes que si les conditions d'implantation de la parcelle voisine le permettent.
GARAGES ET PARKINGS COUVERTS	En cas de reconstruction : un parking couvert par logement ou par 25 m ² de surface brute
ACCES	Accès par le boulevard du Souverain. Un seul accès aux parkings, par immeuble
ENVIRONNEMENT	La zone de recul avant et les zones latérales sont traitées en massif végétal continu et dense. Elles contribuent à ce que la végétation du boulevard conserve son caractère dominant.
REMARQUES PARTICULIERES	