# Art. 5 Quartier existant MIX-v GSN « Gruuss Strooss Nord »

Prescriptions pour le quartier MIX-v GSN « Gruuss Strooss Nord » à titre récapitulatif et non exhaustif:

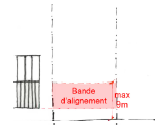
|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Type de prescription** | | **Prescriptions pour le quartier MIX-v**-**GSN « Gruuss Strooss Nord »** | | | | |
| **Terrains plats** | | **Terrains en fortes pentes** | | |
| **Contre-haut de la voie desservante** | | **Contrebas de la voie desservante** |
| Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net | Avant | Aligné  Min 3,00 m / Max 9,00 m | | | | |
| Latéral | Min 3,00 m  Ou 0,00m sous conditions | | | | |
| Arrière | Hors-sol: Min 5,00 m | | | | |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol | Type de construction | Isolées ou groupées | | | | |
| Bande de construction | Max 29,00 m | | | | |
| Profondeur des constructions | 1er niveau plein:  si dédié au logement: max 13,00 m  si autre que logement: max 20,00 m  Etages: max 13,00 m  Niveaux en sous-sol: max 22,00 m | | | | |
| Nombre de niveaux | | Max 2 niveaux pleins  + 1 niveau sous comble ou étage en retrait  + max 1 niveau en sous-sol | Max 2 niveaux pleins  + 1 niveau sous comble ou étage en retrait  + max 2 niveaux en sous-sol | | Max 2 niveaux pleins  + 1 niveau sous comble ou étage en retrait  + max 2 niveaux en sous-sol | |
| Hauteur des constructions | Corniche | Max 8,00 m | Max 10,00 m | | Max 8,00 m | |
| Faîtage | Max 14,00 m | Max 16,00 m | | Max 14,00 m | |
| Acrotère | Dernier niveau plein: max 9,00 m  Etage en retrait: max 12,00 m | Dernier niveau plein: max 11,00 m  Etage en retrait: max 14,00 m | | Dernier niveau plein: max 9,00 m  Etage en retrait: max 12,00 m | |
| Nombre d’unités de logement | | Max 10 | | | | |
| Emplacements de stationnement | | Sur la même parcelle | | | | |
| Espace libre des parcelles | | Max 75% de surface scellée à l’arrière des constructions | | | | |

## Art. 5.1 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

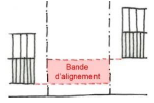
### Art. 5.1.1 Recul avant

Les constructions principales doivent être implantées comme suit:

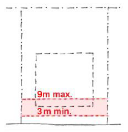
* Lorsque la construction principale projetée s’inscrit à côté d’une construction principale existante (sise sur la parcelle voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée dans une bande d’alignement déterminée par la façade avant de la construction voisine et un recul avant de 9,00 m, sans dépasser 9,00 m de recul avant.



* Lorsque la construction principale projetée s’inscrit entre deux constructions principales existantes (sises sur les deux parcelles voisines desservies par la même voirie), la façade avant est édifiée à l’intérieur de la bande d’alignement déterminée par la façade avant des constructions principales voisines, sans dépasser un recul avant de 9,00 m;



* Dans les autres cas de figure, le recul avant est de 3,00 m minimum et 9,00 m maximum;



### Art. 5.1.2 Recul latéral

Toute construction principale est implantée:

* En recul latéral de 3,00 m minimum;



* Dans le cas d’une construction principale voisine édifiée en limite latérale, la nouvelle construction doit s’y accoler;



* Dans le cas d’une construction voisine existante édifiée en limite latérale de parcelle, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée, la nouvelle construction doit respecter un recul latéral de 3,00 m.



### Art. 5.1.3 Recul arrière

Le recul arrière des constructions principales est de 5,00 m minimum.

Les parties de la construction entièrement enterrées peuvent avoir un recul nul.



## Art. 5.2 Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol

### Art. 5.2.1 Type de constructions

Les constructions principales peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

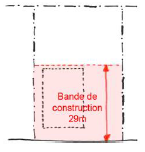
### Art. 5.2.2 Longueur de façade

Une construction principale peut avoir une longueur de façade de 30,00 m au maximum.

Les constructions principales jumelées ou en bande peuvent avoir une longueur de façade cumulée de 40,00 m au maximum.

### Art. 5.2.3 Bande de construction

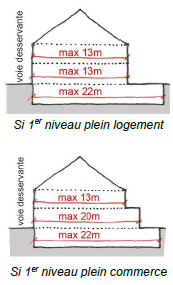
La bande de construction est de 29,00 m maximum.



### Art. 5.2.4 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol

Pour les constructions principales, les profondeurs autorisées sont les suivantes:

* Premier niveau plein:
  + La profondeur maximale du premier niveau plein est de 13,00m si celui-ci est entièrement destiné au logement et à sa desserte;
  + La profondeur maximale du premier niveau plein est de 20,00m si celui-ci n’est pas entièrement destiné au logement et à sa desserte. Dans ce cas, le logement est seulement autorisé dans une profondeur de 10,00 m mesurée à partir de la façade arrière de la construction.

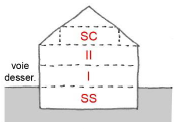


* Autres niveaux pleins:
  + La profondeur maximale des autres niveaux pleins est de 13,00 m;
* Niveaux en sous-sol:
  + La profondeur maximale du niveau en sous-sol est de 22,00 m;
  + Sur terrain en forte pente en contrebas de la voie desservante, les pièces destinées au séjour prolongée sont autorisées dans le premier niveau en sous-sol dans une profondeur maximale de 10,00 m, mesurée à partir de la façade arrière de la construction;
  + Sur terrain en forte pente en contre-haut de la voie desservante, les logements sont interdits dans les niveaux en sous-sol;
* Tout dépassement d’un niveau par rapport au niveau supérieur doit être couvert de terre végétale d’une épaisseur d’au moins 0,30 m, à l’exception des surfaces aménagées en terrasse.

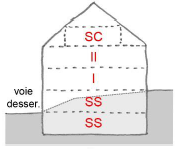
## Art. 5.3 Nombre de niveaux

Pour les constructions principales:

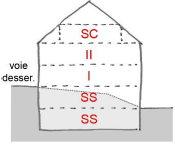
* Sur terrain plat:
  + Le nombre de niveaux pleins autorisé est de 2 au maximum;
  + Le nombre maximum de niveau en sous-sol est de 1;
  + 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait dans le respect du gabarit théorique;



* Sur terrain en forte pente en contre-haut de la voie desservante:
  + Le nombre de niveaux pleins autorisé est de 2 au maximum;
  + Le nombre maximum de niveau en sous-sol est de 2;
  + 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait dans le respect du gabarit théorique



* Sur terrain en forte pente en contre-bas de la voie desservante:
  + Le nombre de niveaux pleins autorisé est de 2 au maximum;
  + Le nombre maximum de niveau en sous-sol est de 2;
  + 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait dans le respect du gabarit théorique.

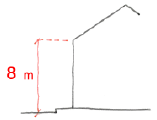


## Art. 5.4 Hauteur des constructions

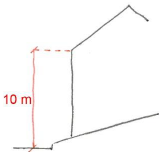
### Art. 5.4.1 Hauteur à la corniche

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs à la corniche suivantes

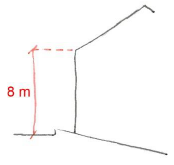
* Pour les constructions principales en terrain plat, la hauteur à la corniche est de 8,00 m au maximum.



* Pour les constructions principales en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum;



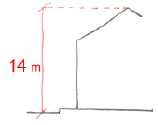
* Pour les constructions principales en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 8,00 m au maximum.



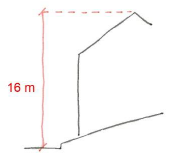
### Art. 5.4.2 Hauteur au faîtage

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs au faîtage suivantes:

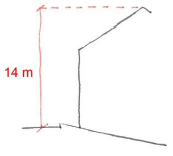
* Pour les constructions principales, la hauteur au faîtage est de 14,00 m au maximum.



* Pour les constructions principales en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 16,00 m au maximum;

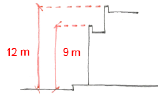


* Pour les constructions principales en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 14,00 m au maximum.

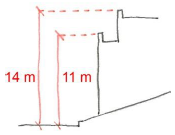


### Art. 5.4.3 Hauteur à l’acrotère

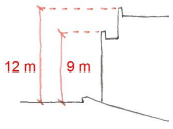
* Pour les constructions principales en terrain plat, la hauteur à l’acrotère est de 9,00 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 12,00 m au maximum pour l’acrotère de l’étage en retrait;



* Pour les constructions principales en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à l’acrotère est de 11,00 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 14,00 m au maximum pour l’acrotère de l’étage en retrait



* Pour les constructions principales en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à l’acrotère est de 9,00 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 12,00 m au maximum pour l’acrotère de l’étage en retrait



## Art. 5.5 Nombre d’unités de logement

Par construction, le nombre d’unités de logement est limité à 10.

Dans les maisons plurifamiliales, les types d’appartement doivent être répartis de la façon suivant:

* Maximum 20% de studios;
* Maximum 30% d’appartements de 1 chambre à coucher;
* Minimum 50% d’appartements de 2 chambres à coucher et plus ;

Un immeuble pourvu d’une toiture à deux ou plusieurs pentes ou arrondie, ne peut contenir de logement situé exclusivement dans les combles.

## Art. 5.6 Emplacements de stationnement en surface et à l’intérieur des constructions

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

## Art. 5.7 Espace libre des parcelles

Les marges de recul avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d’agrément à l’exception des chemins d’accès nécessaires et des emplacements de stationnement.

Dans l’emprise du quartier existant, la surface scellée par parcelle à l’arrière des constructions principales ne peut pas être supérieure à 75 %.

Une terrasse d’une surface de 30,00 m2 maximum est autorisée.