D. Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace à caractère rural » (QE-CR)

# Art. 14 Champ d’application

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace à caractère rural » sont fixées en partie graphique.

# Art. 15 Type des constructions

Le « quartier existant – espace à caractère rural » est réservé aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande, ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

Pour toute reconstruction, l’ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d’origine répondent à ce type d’implantation, sans préjudice d’autres dispositions du présent règlement.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances ni aux constructions à usage agricole exclusif dont les articles 59, 60, 61 et 62 fixent les prescriptions respectives spécifiques.

Les constructions à usage agricole ne sont autorisées que dans les espaces classés au plan d’aménagement général en « zone mixte rurale » (Mix-r).

Dans les « zones d’habitation 1 » et les « zones mixtes villageoises », les constructions à usage agricole n'y sont pas admises à l'exception des constructions existantes qui gardent leur droit acquis jusqu'à cessation de leur activité.

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice d’autres dispositions, notamment concernant le patrimoine bâti.

# Art. 16 Nombre d’unités de logement

Le nombre d'unités de logement est limité à 4 (quatre) par bâtiment.

La réaffectation d’un bâtiment existant en maison plurifamiliale, quand il s'agit d'une construction maçonnée, reprise au titre des constructions à conserver ou des gabarits à préserver. Cette réaffectation en maison plurifamiliale est admise uniquement lorsqu’aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaire notamment en matière de protection du patrimoine bâti. Cette réaffectation pourra se faire sous réserve de respecter un maximum de 4 unités de logement par bâtiment ou 6 unités de logement par ensemble bâti et à condition de respecter les prescriptions énoncées à l’art. 55- Rénovation, réhabilitation et réaffectation de bâtiments.

# Art. 17 Disposition des constructions

a. Bande de construction

Les constructions seront implantées dans une bande de construction d’une profondeur maximum de 30,00m, mesurée à partir de limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante..

Les constructions implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont interdites, sauf s’il s’agit:

* De dépendances telles qu’admises aux articles 60 et 61, ci-après;
* De la rénovation, transformation d’immeubles existants en deuxième position, pour autant qu’un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours et qu’il n’y ait pas de changement d’affectation.

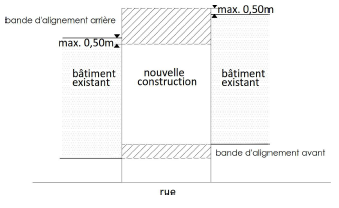
A l’exception des dépendances, les situations de mise en deuxième ligne d’une construction existante par l’implantation en première ligne d’une nouvelle construction sont également interdites.

b. Alignements

De manière générale et en l’absence d’alignement à préserver tel qu’indiqué ci-avant, le recul des nouvelles constructions est à fixer en référence à l’implantation des bâtiments existants voisins:

* Soit dans le prolongement du front de bâtisse des immeubles adjacents;
* Soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

Dans le cas d’une implantation en ordre contigu (groupé), l’alignement de la nouvelle construction est déterminé par les alignements existants (façades mitoyennes). Ceux-ci délimitent une bande d’alignement à l’intérieur de laquelle seront disposées les façades avant et arrière de la construction projetée. Une variation de cette bande de 0,50m est admise uniquement au niveau de la façade postérieure. Le raccord harmonieux avec l’ensemble des constructions voisines doit être assuré.



En cas de reconstruction, l’alignement de façade d’origine doit être respecté sauf si des conditions particulières (p.ex. de sécurité) en imposent autrement (ou que l’alignement d’origine ne respecte pas le recul avant).

c. Reculs sur limites de propriété

Recul avant:

A défaut d’un alignement à respecter existant, ou d’un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite avant de propriété sera au minimum de 0,00m et de maximum 6,00m.

Néanmoins, le bourgmestre pourra permettre une dérogation à cette prescription afin de faire concorder de manière harmonieuse le recul avant de la nouvelle construction avec les reculs avant des constructions avoisinantes, conformément à l’art. 17b, sans dépasser les 8,00m.

Recul latéral:

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul pour les maisons jumelées ou en bande uniquement, soit égal ou supérieur à 2,50m, pour tout autre type de construction.

Une implantation sans recul sur une limite cadastrale latérale est obligatoire s'il existe déjà un pignon nu et aveugle en attente.

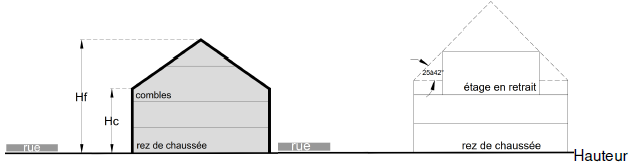
Recul arrière:

Le recul des constructions principales (y compris constructions accolées à la construction principale type véranda, terrasse couverte ou similaire) sur la limite arrière de la parcelle sera égal ou supérieur à 5,00m.

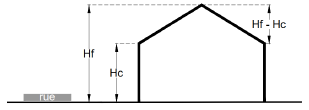
# Art. 18 Gabarit des constructions

a. Niveaux

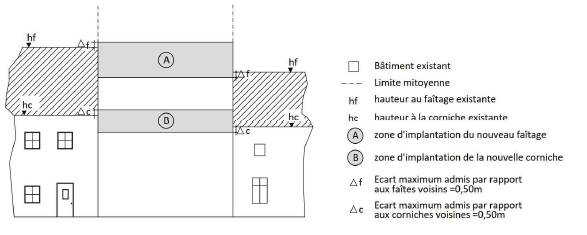
* Le nombre de niveaux pleins s’élève au maximum à 2 (deux), soit un rez-de-chaussée et un étage;
* Un étage supplémentaire situé dans les combles est admis. Les combles peuvent être aménagés à concurrence d’une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du niveau plein de la construction;
* Un niveau dans un étage en retrait peut être utilisé pour le séjour permanent de personnes sur au maximum 80% de la surface du dernier niveau plein.



* La hauteur à la corniche (hc) maximale admissible est de 7,00m;
* La hauteur au faîtage (hf) maximale admissible sera de 12,00m;
* La hauteur maximale de la toiture Hf - Hc, mesurée depuis le niveau supérieur de la corniche jusqu’au faîte, ne peut dépasser 5,00m.



* Dans le cas de constructions en ordre contigu, les hauteurs à la corniche et au faîtage de la maison jumelée ou des constructions (maisons en bande) voisines détermineront la hauteur de la nouvelle construction, comme suit:
  + La hauteur maximale de la nouvelle construction se situe au niveau de la corniche voisine la plus haute ou du faîtage voisin le plus haut, alors que la hauteur minimale se situe au niveau de la corniche voisine la plus basse ou du faîtage voisin le plus bas;
  + Un écart de 0,50m maximum est admis en cas de nécessité technique (isolation…). Le bourgmestre peut, s’il y a accord écrit entre voisins, permettre une augmentation de cet écart.



* Pour les bâtiments érigés dans des terrains à forte pente, une augmentation ou une diminution de la hauteur peut être autorisée conformément aux prescriptions de l’art. 69.

b. Profondeur

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

* La profondeur maximale des étages est de 12,00m;
* La profondeur maximale du premier niveau plein est de 16,00m.

La profondeur des volumes accolés sera de 10,00m maximum.

Sous réserve de se faire sur un niveau maximum, de ne concerner que le rez-de-chaussée, le cas échéant le rez-de-jardin, et pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, l’augmentation de la profondeur jusqu’à 20,00m maximum est admise dans les cas suivants:

* Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente;
* Pour les bâtiments auxquels sont accolés des pergolas et/ou des terrasses couvertes, sous réserve que le recul postérieur soit respecté.

c. Largeur

La largeur des constructions principales est fixée comme suit:

* 8,00m minimum pour une construction isolée;
* 6,00m minimum par construction jumelée ou groupée en bande.