# Art. 1 Prescriptions applicables à tous les quartiers existants situés dans les zones d’habitation et mixtes, de sports et de loisirs, de gares routieres et ferroviaires et de jardins familiaux

## Art. 1.1 Reculs aux limites parcellaires

Les constructions principales, les avant-corps, les balcons, les aménagements en dur et autres éléments semblables, ne peuvent empiéter sur les reculs avant, latéraux et arrière imposés.

## Art. 1.2 Hauteurs à la corniche, à l’acrotère et au faîte

Les hauteurs à l’acrotère du dernier niveau plein et de l’étage en retrait, et la hauteur au faîte des constructions principales, sont déterminées par le gabarit maximal de construction défini dans la partie Terminologie du présent PAP QE.

La corniche de constructions situées sur un terrain dont le dénivellement est inférieur à 15 %, doit se trouver à la même hauteur sur la totalité du pourtour de la construction.

## Art. 1.3 Avant-corps et balcons

Les avant-corps et les balcons sont uniquement autorisés sur les constructions principales.

Tous les avant-corps et les balcons doivent respecter les reculs aux limites parcellaires autorisés dans la présente partie écrite du PAP QE.

Dans le cas de constructions en contigu, les avant-corps ou les balcons peuvent être regroupés à la limite parcellaire mitoyenne.

Si un alignement obligatoire ou un alignement à préserver sont imposés dans la partie graphique du présent PAP QE, les avant-corps et les balcons sont alors interdits sur la façade longeant cet alignement.

## Art. 1.4 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins est repris dans la partie graphique du présent PAP QE et est calculé en fonction de la hauteur de la corniche maximale autorisée et des usages prévus.

Un seul niveau habitable est autorisé dans les combles ou dans l’étage en retrait.

## Art. 1.5 Nombre d’unités de logement et taille des logements

Le nombre d’unités de logement autorisé par parcelle, est repris dans la partie graphique du présent PAP QE.

Le nombre d’unités de logement autorisé par parcelle et fixé dans la partie graphique du présent PAP QE, reste valable pour chaque parcelle, même si elles sont réalisées sur des garages souterrains regroupés et formant un tout.

La surface construite brute minimale d’une maison doit être de:

|  |  |
| --- | --- |
| isolée | min. 90,00 m2 |
| jumelée | min. 70,00 m2 |
| en rang | min. 60,00 m2 |

Seules les maisons unifamiliales dont l’emprise au sol de la construction principale est supérieure ou égale à 140m2, peuvent comporter un logement intégré.

## Art. 1.6 Construction en seconde position par rapport à la même voie desservante

Les constructions en seconde position par rapport à la même voie desservante, sont en principe interdites.

## Art. 1.7 Constructions existantes

Les constructions principales existantes réalisées en dur, peuvent être transformées, reconverties ou réaménagées à l’intérieur des volumes et des dimensions extérieures existants au moment de la demande d’autorisation de construire, même si ceux-ci ne sont pas conformes aux dispositions de la présente partie écrite du PAP QE, à condition qu’elles s’intègrent au bâti existant.

Les ouvertures existantes peuvent être conservées ou agrandies et de nouvelles ouvertures peuvent être réalisées, si elles sont conformes aux prescriptions de la présente partie écrite du PAP QE.

L’agrandissement et l’extension de constructions existantes, sont considérés comme construction nouvelle et doivent être conformes aux dispositions de la présente partie écrite du PAP QE.

## Art. 1.8 Dépendances - généralités

Le séjour prolongé de personnes et les activités professionnelles, sont interdits dans les dépendances.

## Art. 1.9 Garages et car-ports

Les garages hors-sols et les car-ports en général doivent respecter:

* un recul à l’alignement de voirie de min. 6,00 m;
* une emprise au sol cumulée de max. 36,00 m2 par unité de logement;
* une hauteur à la corniche ou à l’acrotère de max. 3,50 m à partir du niveau du terrain aménagé.

Les garages hors-sols et les car-ports isolés doivent respecter:

* une distance de min. 3,00 m à la construction principale et
* des reculs latéraux et arrière aux limites parcellaires séparatives de min. 3,00 m.

Les garages hors-sols et les car-ports accolés doivent respecter:

* le gabarit maximal de construction autorisé et
* les reculs réglementaires aux limites parcellaires.

## Art. 1.10 Dépendances autres que les garages et les car-ports

Toutes les dépendances autres que les garages et car-ports, doivent être implantées à l’arrière des constructions principales et respecter:

* un recul de min. 1,00 m par rapport aux limites parcellaires - en aucun cas, être implantées le long de celles-ci, même s’il existe déjà une dépendance implantée le long de ces limites sur la parcelle adjacente;
* une emprise au sol de max. 30,00 m2 par dépendance et cumulée de max. 5 % de la surface non bâtie restante de la parcelle;
* une hauteur hors-tout de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

## Art. 1.11 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter:

* soit la surface constructible maximale autorisée pour constructions principales, si min. 1/2 de leur volume construit brut se trouve au-dessous du niveau du terrain naturel;
* soit les reculs avant et latéraux obligatoires et un recul de min. 3,00 m à la limite parcellaire arrière, si min. 2/3 de leur volume construit brut se trouvent au-dessous du niveau du terrain naturel.

Les constructions souterraines mitoyennes, peuvent être regroupées et former un tout.

Le recul latéral de ce côté, est alors superflu.

## Art. 1.12 Traitement des façades

Sont interdits:

* le verre miroir, les matériaux brillants et réfléchissants, le PVC, les matières plastiques et la tôle ondulée;
* les briques et les pierres naturelles apparentes sur plus de 25 % de la surface cumulée des façades;
* les parachèvements en carrelage;
* les pastiches;
* les colonnes antiques et historisantes;
* les statues et les cariatides;
* les tours et les tourelles et
* les constructions de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Les pignons nus, les murs d’attente des constructions accolées et les parties dégagées des constructions souterraines, doivent être exécutés comme les façades.

## Art. 1.13 Éléments en saillie

Les éléments en saillie tels que notamment les avant-toits, auvents, débords de toiture, porches, perrons, cours anglaises et sauts-de-loup,

* doivent être accolés à la construction principale et
* peuvent empiéter sur les reculs imposés de max. 1,00m.

## Art. 1.14 Éléments pare-vue

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade ou au pignon, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter:

* une saillie max. de 3,00 m au rez-de-chaussée;
* de la largeur de l’élément auquel ils se rapportent en étage ou de max. 1,00m, s’ils ne sont pas combinés à un élément architectural, et
* une hauteur inférieure ou égale à celle de l’étage auquel ils se rapportent.

Seuls les éléments pare-vue des rez-de-chaussée, peuvent être réalisés en dur. Les éléments pare-vue en étage, doivent être réalisés en matériaux légers.

## Art. 1.15 Formes et pentes des toitures

Les toitures à la Mansart et cintrées sont interdites.

La forme des toitures des constructions contiguës, doit être identiques.

Les toitures inclinées des constructions principales, doivent respecter une pente comprise entre min. 25° et max. 38°. Les toitures inclinées des dépendances doivent respecter une pente de max. 38°.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

Les toitures apparentes des constructions souterraines, doivent être plates.

## Art. 1.16 Traitement des toitures

Sont interdits:

* le verre miroir, le PVC;
* les matériaux brillants et réfléchissants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées;
* les couleurs autres que le gris, le marron foncé, le noir et la couleur ardoise.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

## Art. 1.17 Ouvertures en toiture

La largeur de l’ensemble des ouvertures et des ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doit être inférieure à max. 2/3 de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures et les ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doivent respecter une distance mesurée dans le plan de la toiture, de min. 1,00 m par rapport aux bordures de la toiture en pignon.

Le verre miroir et les films adhésifs brillants pour vitrage sont interdits.

Pour les dépendances, seules les ouvertures s’inscrivant dans le plan de la toiture comme les lucarnes ou les lanterneaux de type Velux ou similaires, sont autorisées.

## Art. 1.18 Installations techniques

Toutes les installations techniques doivent être:

* implantées dans un espace de max. 1,00 m autour de la construction principale ou
* accolées à celle-ci.

Toutes les installations techniques installées en toiture, à l’exception des cheminées et des édicules d’ascenseurs, doivent respecter le gabarit maximal de construction autorisé.

Elles doivent obligatoirement être habillées à l’aide de matériaux s’accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures.

Les collecteurs solaires sont interdits sur le terrain même.

## Art. 1.19 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Le nombre d’emplacements de stationnement obligatoires est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement situés sur fonds privés, doivent être desservis par le terrain même. S’ils sont situés le long de l’alignement de voirie, ce segment de limite parcellaire doit être équipé d’un dispositif infranchissable constitué, notamment, d’une clôture, d’une haie ou de plantations.

Les emplacements de stationnement obligatoires peuvent être réalisés à l’air libre ou dans une construction ou une dépendance.

Pour le logement, max. 50% du nombre des emplacements de stationnement peuvent être réalisés à l’air libre.

## Art. 1.20 Emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Les emplacements de stationnement obligatoires pour deux-roues légers, peuvent être réalisés à l’air libre ou dans une construction ou une dépendance.

## Art. 1.21 Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères ouvertes sur min. 50% de leur pourtour, telles que notamment les voiles d’ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas, sont autorisées en tant que constructions légères permanentes.

Elles doivent respecter:

* un recul de min. 1,00 m aux limites parcellaires;
* une surface vue en plan de max. 50,00 m2 et
* une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent dépasser cette hauteur de max. 1,00 m.

## Art. 1.22 Piscines

Les piscines privées doivent être implantées dans la surface constructible maximale autorisée.

Les piscines privées couvertes doivent respecter une hauteur de max. 3,50 m au-dessus du terrain aménagé.

Les piscines privées couvertes accolées à une construction principale, doivent respecter le gabarit maximal de construction autorisé.

# Art. 7 Prescription concernant les quartiers existants situés dans les zones de sports et de loisirs – Golf (REC-GOLF) et – Robbesscheier (REC-ROB)

## Art. 7.1 Type et disposition des constructions

La disposition des constructions doit être en ordre non contigu.

## Art. 7.2 Reculs par rapport aux limites parcellaires

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires doivent être de min. 6,00 m quel que soit le côté.

La mitoyenneté est interdite.

## Art. 7.3 Dimensions minimales et maximales d’une construction

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Types de construction** | **Dimension maximale autorisée du côté le plus étroit d’une construction** | **Dimension maximale autorisée du côté le plus long d’une construction** |
|  | min. 16,00 m | max. 50,00 m |

## Art. 7.4 Hauteurs à la corniche, à l’acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche des constructions principales, doit être inférieure à max. 7,00 m au-dessus de la cote de l’axe de la voie desservante.

## Art. 7.5 Nombre de constructions

Le nombre de constructions principales hors-sols par parcelle, n’est pas limité.

## Art. 7.6 Accès carrossables

La largeur des accès carrossables cumulés doit être inférieure à max. 50% de la largeur de la parcelle sur l’alignement de voirie, sans tenir compte des rayons de braquage. La largeur d’un accès carrossable doit être inférieure à max. 8,00 m.