# Art. 14 Prescriptions applicables à tous les quartiers existants situés dans les zones de bâtiments et d’équipements publics, économiques régionales et communales, commerciales et spéciales

## Art. 14.1 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. 14.2 Hauteurs à la corniche, à l’acrotère et au faîte

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. 14.3 Avant-corps et balcons

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

## Art. 14.4 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.

## Art. 14.5 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. 14.6 Dépendances - généralités

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

## Art. 14.7 Garages et car-ports

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

* un recul avant de min. 6,00 m;
* la surface constructible maximale autorisée;
* la hauteur à la corniche maximale autorisée pour les constructions principales.

## Art. 14.8 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter la surface constructible maximale autorisée.

Le nombre de niveaux des constructions souterraines, n’est pas limité.

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

Le recul latéral de ce côté, est alors superflu.

## Art. 14.9 Traitement des façades pour constructions principales et dépendances

Sont interdits:

* le verre miroir, les matériaux brillants et réfléchissants;
* 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. 14.10 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. 14.11 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. 14.12 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 apparentes des constructions souterraines, doivent être plates.

## Art. 14.13 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 pour les toitures en pente.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

## Art. 14.14 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. 14.15 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, des installations de filtrage 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. 14.16 Emplacements de stationnement

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

Les emplacements de stationnement obligatoires y compris les emplacements occupés temporairement destinés aux livraisons et autres, 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.

## Art. 14.17 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. 17 Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones spéciales – Synplant (SPEC-SYNP)

## Art. 17.1 Disposition de constructions

La disposition des constructions peut être en ordre contigu ou non contigu.

## Art. 17.2 Reculs par rapport aux limites parcellaires

Les reculs entre la limite de la surface constructible autorisée et les limites parcellaires doivent être de min. 7,50 m quel que soit le côté.

## Art. 17.3 Hauteurs à la corniche, à l’acrotère et au faîte

La hauteur à la corniche ou à l’acrotère des constructions principales hors-sols, doit être inférieure à max. 15,00 m au-dessus de la cote de l’axe de la voie desservante.

## Art. 17.4 Nombre de constructions

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

## Art. 17.5 Nombre d’unités de logement

Seul un logement de service est autorisé par parcelle.

## Art. 17.6 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 de chaque accès doit être inférieure à max. 10,00 m.

## Art. 17.7 Plantations

Min. 10% de la surface du terrain à bâtir net doivent être consacrés à des espaces verts.