# Art. 8 Quartier existant PU\_II

Prescriptions du quartier d’habitation « PU\_IIà titre récapitulatif et non exhaustif:

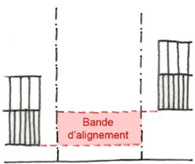
|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Type de prescription** | | **Prescriptions du quartier d’habitation**  **« PU\_II »** | | | | |
| **Terrains plats** | **Terrain à forte pente** | | **Terrains à très forte pente** | |
| **Contrehaut de la voie desservante** | **Contrebas de la voie desservante** | **Contrehaut de la voie desservante** | **Contrebas de la voie desservante** |
| Reculs des const pr aux limites du terrain à bâtir net | Avant | Bande d’alignement/Min 4,00 et Max 8,00 m | | | | |
| Latéral | Accolé ou min 2,00 m | | | | |
| Arrière | Min 5,00 m | | | | |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol | Type de construction | En bande | | | | |
| Bande de construction | Max: 48,00 m | | | | |
| Profondeur des constructions | Étages: max 13,50 m  1er niveau plein: max 15,00 m  Sous-sol: max 40,00 m | | | | |
| Nombre de niveaux | | Max 2 niveaux pleins  +1comble aménagé ou étage en retrait  +1 niveau en sous-sol | | | Max 2 niveaux pleins  +1comble aménagé ou étage en retrait  +2 niveau en sous-sol | |
| Hauteur des constructions | Corniche | Bande d’élévation  Max 7,00 m | Bande d’élévation  Max 10,00 m | Bande d’élévation  Max 7,00 m | Bande d’élévation  Max 13,00 m | Bande d’élévation  Max 7,00 m |
| Faîtage | Bande d’élévation  Max 13,00 m | Bande d’élévation  Max 16,00 m | Bande d’élévation  Max 13,00 m | Bande d’élévation  Max 19,00 m | Bande d’élévation  Max 13,00 m |
| Acrotère | Bande d’élévation  Max 7,50 m  Et. retrait: max 10,50 m | Bande d’élévation  Max 10,50 m  Et. retrait: max 13,50 m | Bande d’élévation  Max 7,50 m  Et. retrait: max 10,50 m | Bande d’élévation  Max 13,50 m  Et. retrait: max 16,50 m | Bande d’élévation  Max 7,50 m  Et. retrait: max 10,50 m |
| Nombre d’unités de logement | | surface habitable nette moyenne de minimum 80,00 m2 | | | | |
| Emplacements de stationnement | | 100 m/possible à l’extérieur de la construction | | | | |

## Art. 8.1 Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net

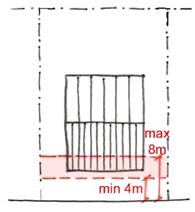
### Art. 8.1.1 Recul avant des constructions

Les constructions principales doivent être implantées comme suit:

* 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 (avant-corps non compris) est édifiée à l’intérieur de la bande d’alignement déterminée par la façade avant (avant-corps non compris) des constructions principales voisines;



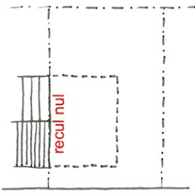
* dans les autres cas de figure, le recul avant est de 8,00 m maximum et de de 4,00 m min;



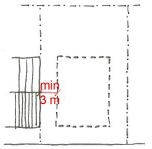
### Art. 8.1.2 Recul latéral des constructions

Toute construction principale est implantée:

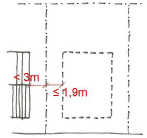
* sans recul si une construction principale voisine dûment autorisée est édifiée en limite latérale de parcelle
* un recul nul est également possible s’il n’y a aucune construction principale sur la parcelle voisine.



* en recul de 3,00 m minimum de la limite de parcelle dans le cas d’une construction principale voisine existante édifiée en limite latérale de parcelle, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée.

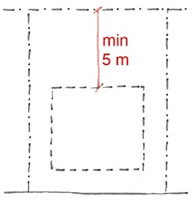


* Dans le cas d’une construction principale voisine dûment autorisée accusant un recul sur la limite latérale de parcelle inférieur à 3,00 m, le recul latéral minimum de la nouvelle construction principale est au moins égal au recul de la construction voisine, sans jamais être inférieur à 1,90 m.



### Art. 8.1.3 Recul arrière des constructions

Le recul des constructions principales sur la limite arrière de parcelle est de 5,00 m minimum.



## Art. 8.2 Type et implantation des constructions principales hors-sol et sous-sol

### Art. 8.2.1 Type de constructions

Les constructions principales doivent être implantées en bande.

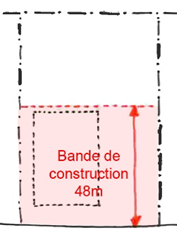
### Art. 8.2.2 Longueur de façade

La longueur de façade est de maximum 25,00 m.

Dans le cas de constructions en bande, un traitement de façade différent est à prévoir au minimum tous les 10,00 m.

### Art. 8.2.3 Bande de construction

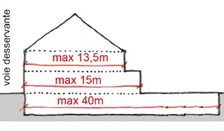
La bande de construction est de maximum 48,00 m.



### Art. 8.2.4 Profondeur de la construction hors-sol et sous-sol

Pour les constructions principales les profondeurs autorisées sont les suivantes:

* La profondeur maximale des étages est de 13,50 m.
* La profondeur maximale du premier niveau plein est de 15,00 m.
* La profondeur maximale du niveau en sous-sol est de 40,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au premier niveau plein doit être couvert de terre végétale d’une épaisseur d’au moins 0,30 m, à l’exception des surfaces aménagées en terrasse.

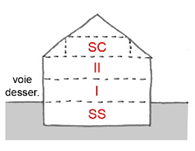


## Art. 8.3 Niveaux des constructions principales

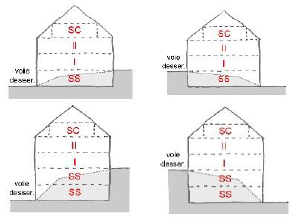
Pour les constructions principales:

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

dans le cas de contructions en bande, les sous-sol accueillant des emplacements de stationnement peuvent être communicant dans le but de réduire le nombre d’accès garage.



* le nombre maximum de niveaux en sous-sol pour les constructions principales en terrain à très forte pente est de 2

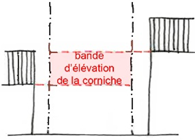


## Art. 8.4 Hauteur des constructions principales

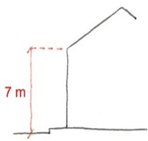
### Art. 8.4.1 Hauteur à la corniche

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux corniches suivantes:

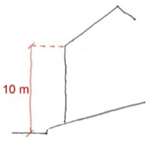
* lorsque la construction principale projetée s’inscrit entre deux constructions principales existantes (sises sur les deux parcelles voisines desservies par la même voirie), la corniche est édifiée à l’intérieur de la bande d’élévation déterminée par les corniches avant des constructions principales voisines existantes respectant le nombre de niveaux autorisés dans le quartier;



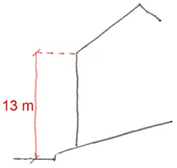
* Dans les autres cas de figure pour constructions principales:
  + en terrain plat, la hauteur à la corniche est de 7,00 m au maximum



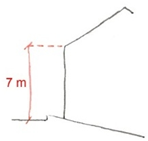
* + en terrain à forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum



* + en terrain à très forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 13,00 m au maximum.



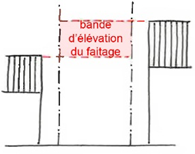
* + en terrain à forte ou à très forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 7,00 m au maximum.



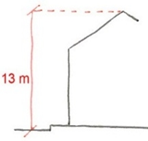
### Art. 8.4.2 Hauteur au faîtage

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux faîtages suivants:

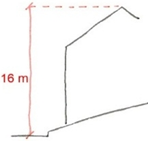
* lorsque la construction principale projetée s’inscrit entre deux constructions principales existantes (sise sur les deux parcelles voisines desservies par la même voirie), le faîtage est édifié à l’intérieur de la bande d’élévation déterminée par les faîtages des constructions principales voisines existantes respectant le nombre de niveaux autorisés dans le quartier;



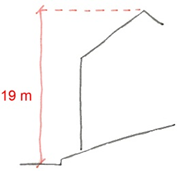
* Dans les autres cas de figure pour les constructions principales:
  + en terrain plat, la hauteur au faîtage est de 13,00 m au maximum.



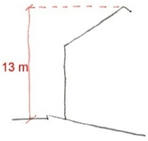
* + en terrain à forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 16,00 m au maximum.



* + en terrain à très forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 19,00 m au maximum.



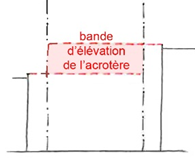
* + en terrain à forte ou à très forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 13,00 m au maximum.



### Art. 8.4.3 Hauteur à l’acrotère

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux acrotères suivantes:

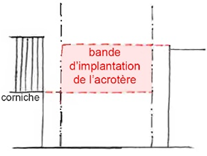
* lorsque la construction principale projetée s’inscrit entre deux constructions principales existantes ayant des toitures plates (sise sur les deux parcelles voisines desservies par la même voirie), l’acrotère du dernier niveau plein est édifié à l’intérieur de la bande d’élévation déterminée par les acrotères des derniers niveaux pleins des constructions principales voisines existantes respectant le nombre de niveaux autorisés dans le quartier;



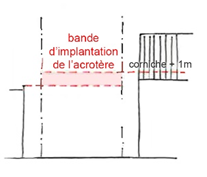
* lorsque la construction principale projetée s’inscrit entre deux constructions principales existantes ayant des toitures en pente (sise sur les deux parcelles voisines desservies par la même voirie), l’acrotère du dernier niveau plein est édifié à l’intérieur de la bande d’élévation déterminée par les corniches avant des constructions principales voisines et ces dernières augmentées de 0,50 m au maximum existantes respectant le nombre de niveaux autorisés dans le quartier;



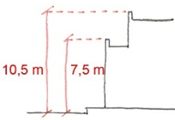
* lorsque la construction principale projetée s’inscrit entre deux constructions principales existantes, respectant le nombre de niveaux autorisés dans le quartier, ayant une toiture en pente (plus basse) et une toiture plate (plus haute) (sise sur les deux parcelles voisines desservies par la même voirie), l’acrotère du dernier niveau plein est édifié à l’intérieur de la bande d’élévation déterminée par la corniche avant de construction principales voisine (plus basse) existante et l’acrotère du dernier niveau plein de la construction principale voisine (plus haute) existante;



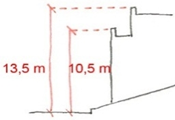
* lorsque la construction principale projetée s’inscrit entre deux constructions principales existantes, respectant le nombre de niveaux autorisés dans le quartier, ayant une toiture plate (plus basse) et une toiture en pente (plus haute) (sise sur les deux parcelles voisines desservies par la même voirie), l’acrotère du dernier niveau plein est édifié à l’intérieur de la bande d’élévation déterminée par l’acrotère du dernier niveau plein de construction principales voisine (plus basse) existante et la corniche avant augmentée de 0,50 m au maximum de la construction principale voisine (plus haute) existante;



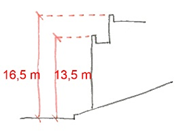
* Dans les autres cas de figure pour les constructions principales:
  + en terrain plat, la hauteur à l’acrotère est de 7,50 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 10,50 m au maximum pour l’acrotère de l’étage en retrait;



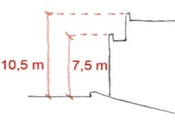
* + en terrain à forte pente, situés en contre-haut de la voie desservante la hauteur à l’acrotère est de 10,50 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 13,50 m au maximum pour l’acrotère de l’étage en retrait;



* + en terrain à très forte pente, situés en contre-haut de la voie desservante la hauteur à l’acrotère est de 13,50 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 16,50 m au maximum pour l’acrotère de l’étage en retrait;



* + en terrain à forte ou à très forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à l’acrotère est de 7,50 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 10,50 m au maximum pour l’acrotère de l’étage en retrait.



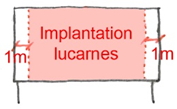
## Art. 8.5 Ouvertures en toiture des constructions principales

Les ouvertures en toiture doivent être implantées à l’intérieur du gabarit théorique;

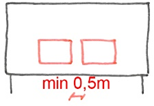


Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage.

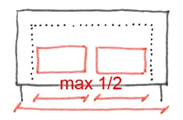
Exceptionnellement, le recul des ouvertures par rapport aux bords latéraux peut être inférieur à 0,50 m à condition de s’aligner par rapport aux fenêtres de la façade.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul entre elles d’au moins 0,50 m.



La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.



## Art. 8.6 Avant-corps des constructions principales

Les avant-corps doivent se trouver à l’intérieur de la bande de construction. Leur surface cumulée ne peut dépasser le tiers de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

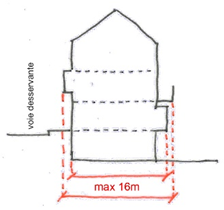
Les avant-corps doivent se trouver à une hauteur minimale de 3,00 m par rapport au niveau du terrain.

Les façades des maisons plurifamiliales, ayant une longueur supérieure ou égale à 10,00 m, donnant sur rue doivent présenter des décrochements en saillie ou en retrait. Ces décrochements sont d’au moins 1,00 m sur au moins 1/5 de la surface de la façade.

Par exceptions à ce qui précède, les balcons sont autorisés sous respect des conditions suivantes:

* Leur saillie est de maximum 2,00 m;
* la longueur maximale cumulée des balcons par niveau est égale à 1/3 de la longueur de la façade avant de la construction;
* sur les façades avant et arrière les balcons doivent respecter un recul de 1,90 m sur les limites latérales de parcelle;
* sur les façades latérales des constructions les balcons doivent observer un recul de 3,00 m par rapport à la limite latérale de parcelle.
* ils doivent se trouver à l’intérieur de la bande de construction

La somme de la profondeur de la construction principale, de l’avant-corps et du balcon est de maximum 16,00 m. Dans le cas de constructions principales ayant plusieurs avant-corps, la somme est mesurée séparément pour chacun d’entre eux.



## Art. 8.7 Nombre d’unités de logement

Par construction, les logements doivent avoir une surface habitable nette moyenne de minimum 80,00 m2. Les logements pour étudiants, les logements destinés à l’accueil de demandeurs de protection internationale, les logements pour jeunes, les logements encadrés et les logements seniors ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface habitable nette moyenne.

La part des studios est limitée à 25% maximum du nombre de logement autorisé

## Art. 8.8 Emplacements de stationnement en surface et à l’intérieur des constructions principales

Le nombre d’emplacements de stationnement minimum est déterminé dans la partie écrite du PAG.

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

## Art. 8.9 Dépendances

### Art. 8.9.1 Garages, car-ports et emplacements de stationnement

**DANS LES MARGES DE RECULS LATÉRALES DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Pour toute construction de garage, car-port dans les marges de reculs latéraux, les prescriptions suivantes sont à respecter:

* les garages et car-ports doivent présenter un recul avant de minimum 5,00 m
* les garages et car-ports peuvent s’aligner à la construction principale si ladite construction dispose d’un recul avant supérieur à 5,00 m;
* avoir une hauteur maximale de 4,00 m mesuré au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain;
* la largeur maximale est de 6,00 m
* le recul arrière minimum est le même recul arrière minimum prescrit pour la construction principale
* être implanté à l’intérieur de la bande de construction;
* avoir une profondeur maximale de 12,00 m;
* ils doivent avoir une toiture plate. Celle-ci doit être couverte d’un substrat d’une épaisseur d’au moins 0,06 m;
* la limite arrière de l’emplacement de stationnement ne peut être à plus de 15,00 m de la voie desservante;

En cas d’adaptation à un garage existant sur une parcelle voisine, des dérogations à certains points peuvent être autorisées.

La réalisation d’emplacements de stationnements est autorisée dans une des marges de reculs latérales sous le respect des dispositions suivantes:

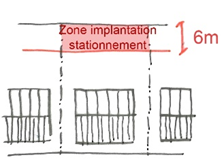
* avoir une dimension maximale de 6,00 m x 12,00 m;

La réalisation de garages, car-ports et emplacements de stationnements est uniquements possible dans une seule marge de recul latérale.

**DANS LES MARGES DE RECUL ARRIÈRE DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Pour toute construction de garage, car-port ou emplacements de stationnement, dans les marges de reculs arrière, les prescriptions suivantes sont à respecter:

* une servitude de passage ou une voie publique ouverte à la circulation automobile permettant le passage de véhicules existe en limite arrière des la parcelle et desservant ces garage, car-port ou emplacements de stationnement;
* être implanté dans une bande maximale de 6,00 m mesurée à partir du bord de la servitude ou de la voie publique ouverte à la circulation automobile;



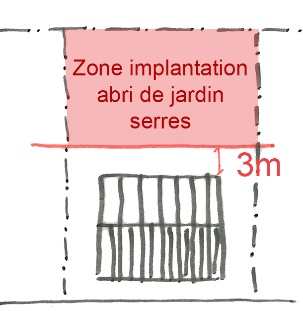
* la superficie maximale est de 36 m2;
* une distance minimale de 5,00 m doit être garantie par rapport à la construction principale;
* avoir une hauteur maximale de 4,00 m mesuré au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau de terrain;
* ils doivent avoir une toiture plate. Celle-ci doit être couverte d’un substrat d’une épaisseur d’au moins 0,06 m;

### Art. 8.9.2 Abri de jardin et serres

**PARCELLES AVEC MAISONS UNIFAMILIALES**

Les abris de jardin et constructions similaires et les serres peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes:

* Ils sont à implanter à une distance minimale de 3,00 m par rapport à la construction principale.

**

* La surface cumulée des abris de jardins peut être de 4,00 m2 par are de terrain net à bâtir sans dépasser les 20,00 m2.
* La surface cumulée des serres peut être de 4,00 m2 par are de terrain net à bâtir sans dépasser les 20,00 m2.
* Ils peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.
* Le recul à respecter est d’au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de propriété. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée d’abris jardin et de serre ou avec accord entre voisins.

**PARCELLES AVEC CONSTRUCTIONS PLURIFAMILIALES**

Dans le cas de constructions plurifalimiales existantes, les abris de jardin et constructions similaires et les serres peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes:

* La surface cumulée des abris de jardins peut être de 4,00 m2 par are d’unité privative de la copropriété sans dépasser les 20,00 m2.
* La surface cumulée des serres peut être de 4,00 m2 par are d’unité privative de la copropriété sans dépasser les 20,00 m2.
* Ils peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain.
* Le recul à respecter est d’au moins 1,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la copropriété. Ce recul peut être réduit à 0,00 m en cas de construction jumelée d’abris jardin et de serre ou avec accord entre voisins.
* Le recul à respecter par rapport aux limites entre lots peut être de 0,00 m.

## Art. 8.10 Espace libre des parcelles

Les marges de recul avant et latérales imposées doivent être aménagées en jardin d’agrément à l’exception des chemins, escaliers et rampes d’accès nécessaires et emplacements de stationnement et des garages, car-port et emplacements de stationnement.

La surface scellée dans les marges de recul arrière ne peut pas être supérieure à 25%.

Dans l’espace libre des petites parcelles dont la surface est inférieur ou égal à 1,00 are, il est possible de réaliser une terrasse de 9,00 m2 maximum dans le recul arrière des constructions principales.