B. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace résidentiel 2 » (QE\_ER 2a, 2b)

# Art. 9 Champ d’application

Les délimitations des PAP « QE – espace résidentiel 2 » sont fixées dans la partie graphique.

Les PAP « QE – espace résidentiel 2 » sont subdivisés en « QE – espace résidentiel 2a » (QE\_ER 2a) et en « QE – espace résidentiel 2b » (QE\_ER 2b).

# Art. 10 Type des constructions

1. Les « QE - espace résidentiel 2 » sont réservés aux constructions isolées, jumelées ou érigées en ordre contigu ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.
2. Pour toute reconstruction, l’ordre contigu est obligatoire lorsque la(les) construction(s) d’origine répondai(en)t à ce type d’implantation.
3. Les dépendances sont régies par l’Art. 63 du présent règlement.

# Art. 11 Nombre de logements

1. Sont autorisées des maisons unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales.
2. Pour les maisons plurifamiliales, au maximum un studio par tranche de 4 logements est autorisé. La surface habitable nette théorique moyenne des logements situés dans une maison plurifamiliale ne peut être inférieure à 80 mètres carrés par logement.

# Art. 12 Implantation des constructions

1. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 30 mètres mesurée à partir de l’alignement de la voirie.

Les constructions principales en deuxième ligne sont interdites.

1. Alignement

L’alignement des façades antérieures des constructions principales est à fixer par référence à l’implantation des constructions principales voisines, voire de l'environnement construit, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

1. Recul antérieur

A défaut d’un alignement de référence, le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à l’alignement de la voirie est au minimum de 2 mètres, sous condition que la visibilité des usagers de la voie publique soit garantie.

1. Recul latéral

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Cependant, l’implantation d’une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si les constructions principales existantes sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée n’accuse(nt) aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s), ou encore en vue de la réalisation de constructions jumelées ou érigées en ordre contigu.

Par dérogation à la phrase qui précède, il est possible d’implanter une construction principale avec un recul latéral sous condition que la distance entre façades latérales soit égale ou supérieure à 4 mètres.

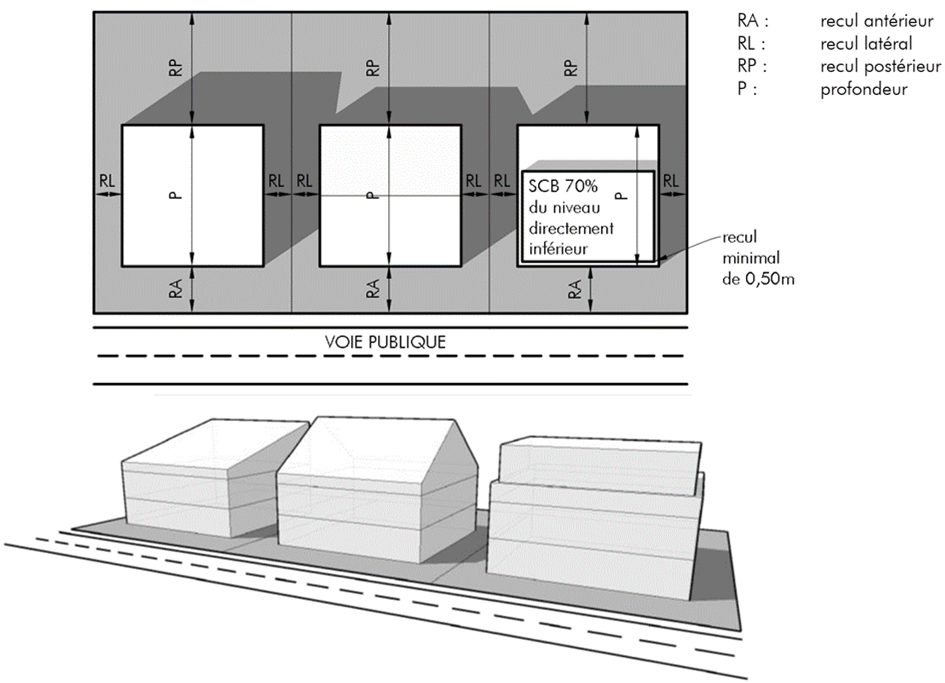
1. Recul postérieur

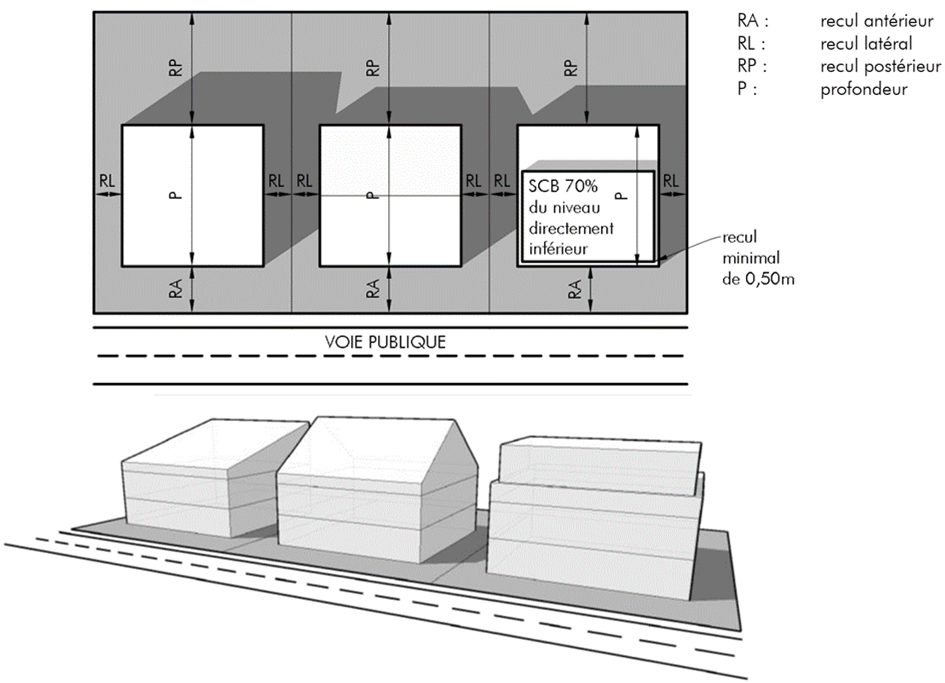
Le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 5 mètres.

# Art. 13 Gabarit des constructions principales

1. Niveaux dans les « QE - espace résidentiel 2a »

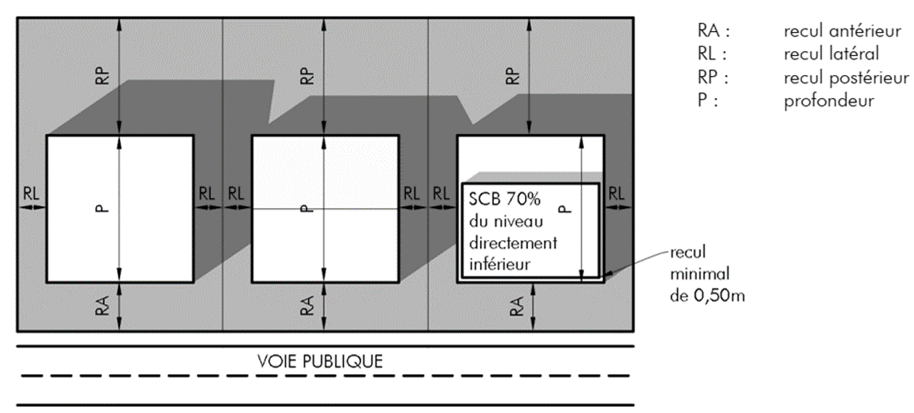
* Le nombre de niveaux hors sol est limité à 2 (deux).
* Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un).
* L’aménagement d’un niveau supplémentaire destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé dans les combles ou en retrait.
* La surface construite brute de l’étage en retrait ne peut dépasser 70 pour cent de la surface construite brute de l’étage en dessous. L’étage en retrait doit observer un recul minimal de 0,50 mètre par rapport au nu extérieur des façades du niveau inférieur. L’étage en retrait est à munir d’une toiture plate.

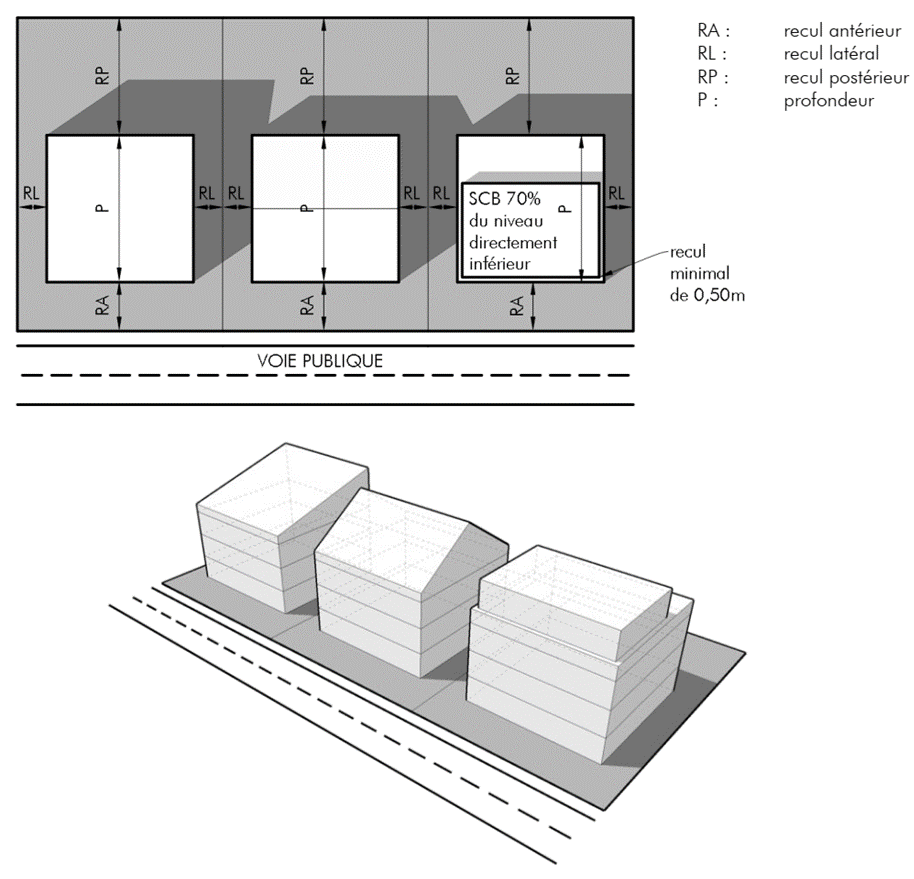




1. Niveaux dans les « QE - espace résidentiel 2b »

* Le nombre de niveaux hors sol est limité à 3 (trois).
* Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 2 (deux).
* L’aménagement d’un niveau supplémentaire destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé dans les combles ou en retrait.
* La surface construite brute de l’étage en retrait ne peut dépasser 70 pour cent de la surface construite brute de l’étage en dessous. L’étage en retrait doit observer un recul minimal de 0,50 mètre par rapport au nu extérieur des façades du niveau inférieur. L’étage en retrait est à munir d’une toiture plate.





1. Hauteur dans les « QE - espace résidentiel 2a »

La hauteur des constructions principales est à fixer par référence aux hauteurs des constructions principales voisines sans pour autant pouvoir dépasser les hauteurs maximales définies ci-après:

* la hauteur maximale à la corniche est fixée à 6,50 mètres;
* la hauteur maximale au faîte est fixée à 11 mètres;
* la hauteur maximale à l’acrotère bas est fixée à 7,50 mètres; les garde-corps peuvent dépasser cette hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser d’un mètre le niveau fini de la terrasse;
* la hauteur maximale à l’acrotère haut (acrotère de l’étage en retrait) est fixée à 10,50 mètres.

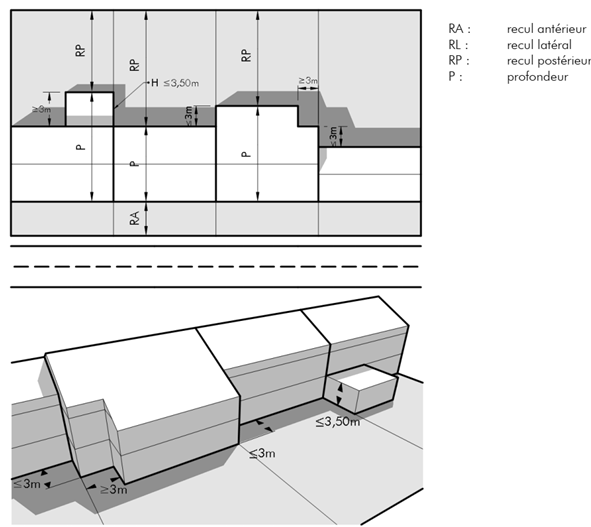
1. Hauteur dans les « QE-espace résidentiel 2b »

La hauteur des constructions principales est à fixer par référence aux hauteurs des constructions principales voisines sans pour autant pouvoir dépasser les hauteurs maximales définies ci-après:

* la hauteur maximale à la corniche est fixée à 9,50 mètres;
* la hauteur maximale au faîte est fixée à 14 mètres;
* la hauteur maximale à l’acrotère bas est fixée à 10,50 mètres; les garde-corps peuvent dépasser cette hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser d’un mètre le niveau fini de la terrasse;
* la hauteur maximale à l’acrotère haut (acrotère de l’étage en retrait) est fixée à 13,50 mètres.

1. Profondeur

* La profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 14 mètres.
* Des volumes secondaires, sur un niveau hors sol uniquement, peuvent être accolés aux constructions principales sous condition de ne pas dépasser, pour la construction principale et le volume secondaire, une profondeur totale maximale de 16 mètres.
* Pour les constructions principales en ordre contigu, les prescriptions supplémentaires suivantes sont à respecter:
  + les constructions peuvent dépasser la façade postérieure des constructions principales voisines existantes de 3 mètres au maximum sans devoir respecter de recul latéral. Si les constructions principales voisines ne présentent pas la même profondeur, le dépassement admis de 3 mètres doit être calculé par rapport à chaque construction voisine. Au-delà, un recul latéral d’au moins 3 mètres est à respecter;
  + les volumes secondaires accolés aux constructions principales d’une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres peuvent être implantés sur la limite latérale. La hauteur du volume secondaire est mesurée dans l’axe de la construction sur la limite de propriété et par rapport au terrain naturel.



* La profondeur des constructions en sous-sol peut dépasser la profondeur des constructions hors sol sous réserve de ne pas dépasser la bande de construction.

1. Largeur

Toute construction isolée doit avoir une largeur minimale de 8 mètres.

Toute construction jumelée doit avoir une largeur minimale de 7 mètres.

Toute construction érigée en ordre contigu doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

# Art. 14 Scellement du sol

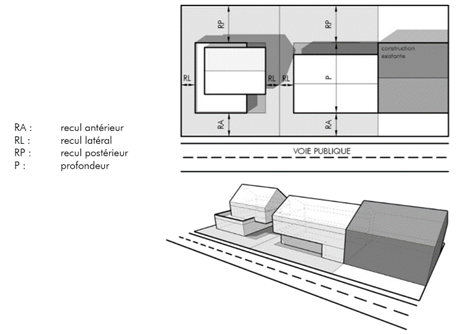
Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,80.

TITRE III Règles applicables aux PAP « QE Espace résidentiel et Espace urbain » (QE\_ER 1a, 1b, 2a, 2b, QE\_EU)

# Art. 57 Éléments en retrait ou en saillie à l'intérieur du gabarit maximal

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l’intérieur du gabarit maximal.

Dans les secteurs protégés de type environnement construit, les balcons et les surfaces closes en saillie sont interdits sur la ou les façade(s) orientées vers la voie publique.



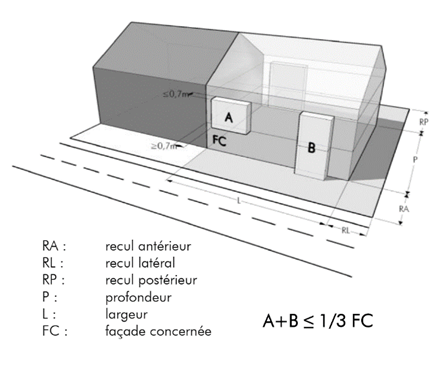
# Art. 58 Éléments en saillie en dehors du gabarit maximal

À l’exception des avant-toits, auvents, escaliers et seuils, toute saillie est interdite dans le recul latéral réglementaire.

Les saillies sont autorisées dans le recul antérieur et postérieur des constructions sous réserve de respecter les prescriptions suivantes:

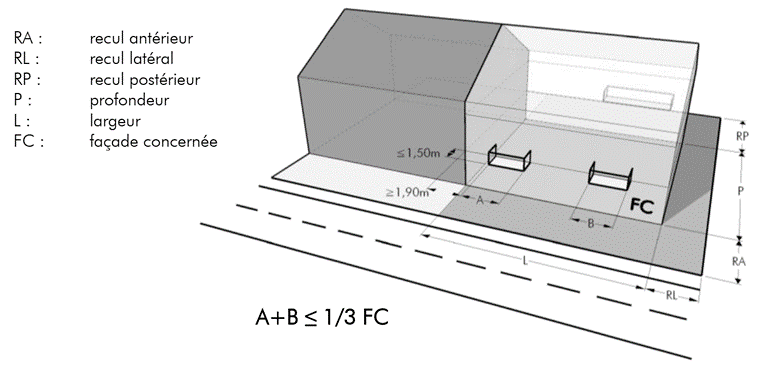
a. Avant-corps fermés

* ils ne peuvent pas dépasser de plus de 0,70 mètre la limite de la façade concernée projetée ou existante hors sol;
* leur surface ne peut pas couvrir plus de 1/3 de la surface de la façade concernée projetée ou existante hors sol;
* pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul à respecter par l’avant-corps fermé à la limite latérale est égal ou supérieur à la saillie.



b. Balcons

* Les balcons peuvent dépasser la limite de la façade projetée ou existante concernée de 1,50 mètres au maximum sous condition de s’intégrer dans l’ensemble bâti.
* Pour chaque niveau, la largeur cumulée des différents balcons ne peut pas dépasser un tiers (1/3) de la largeur de la façade projetée ou existante concernée.
* Pour les constructions érigées en ordre contigu, le recul latéral à respecter pour le balcon ne peut être inférieur à 1,90 mètres.



# Art. 59 Toitures

a. Forme des toitures

Les formes de toitures doivent s’intégrer harmonieusement dans l’environnement construit.

Pour les reconstructions ou transformations de maisons en ordre contigu, la cohérence de l´ensemble bâti doit être garantie.

Les constructions principales sont à couvrir soit:

* de toitures plates;
* de toitures à un seul versant dont la pente ne peut dépasser 15°;
* de toitures à deux versants, avec ou sans croupes, dont les pentes sont comprises entre 25° et 35° hors secteurs protégés de type environnement construit;
* de toitures à deux versants, avec ou sans croupes, dont les pentes sont comprises entre 30° et 38° dans les secteurs protégés de type environnement construit.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture jardin.

Les toitures à la Mansart sont uniquement admises en cas de reconstruction à l’identique d’une toiture existante ou en cas de raccord avec une toiture à la Mansart existante sur une construction accolée.

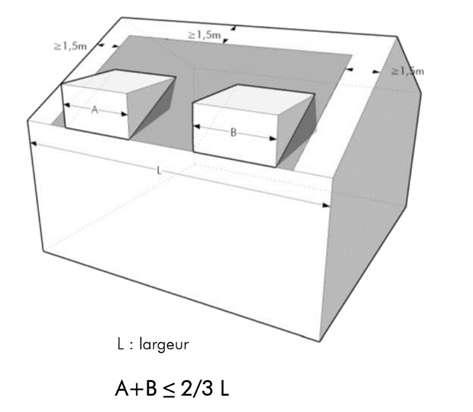
b. Ouvertures en toiture hors secteurs protégés de type environnement construit

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l’unité architecturale de l’ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu’au niveau des matériaux utilisés.

Les lucarnes sont à implanter à 1,50 mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

La largeur cumulée des lucarnes et des terrasses ouvertes en toitures ne peut dépasser deux tiers de la largeur de la façade.

L’interruption de la corniche est autorisée.



c. Ouvertures en toiture dans les secteurs protégés de type environnement construit

N’est admis qu’une seule typologie d’ouvertures sur le même pan de toiture.

Les terrasses ouvertes dans les toitures sont interdites.

Les lucarnes sont autorisées uniquement sur les toitures recouvertes d’ardoises naturelles ou artificielles. Les matériaux de couverture des lucarnes sont soit l’ardoise naturelle ou artificielle, soit le zinc.

Les lucarnes sont à implanter à 0,50 mètre de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1,50 mètre sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 1,80 mètre.

La largeur de chaque lucarne est limitée à 1,30 mètre maximum.

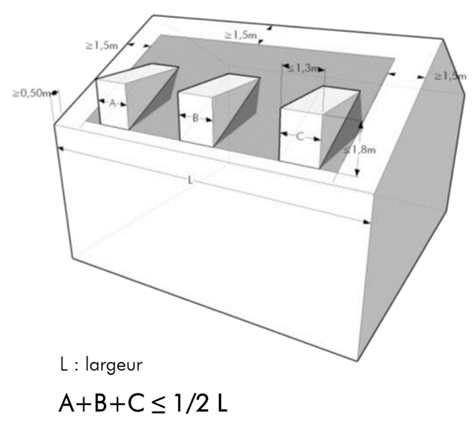
La largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la largeur de la façade.

Les lucarnes doivent être couvertes d’une toiture à 2 pans ou d’une toiture plate.

Les lucarnes doivent toujours épouser la forme d’un rectangle debout.

Les lucarnes doivent être en proportion harmonieuse avec le style de l’immeuble.

Une seule rangée de lucarnes est admise.



d. Saillie des toitures hors secteurs protégés de type environnement construit

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50 mètre, égout de toiture non compris.

e. Saillie des toitures dans les secteurs protégés de type environnement construit

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,20 mètre, égout de toiture non compris.

# Art. 60 Esthétique des constructions

1. Tout projet qui ne respecte pas une volumétrie simple et adaptée aux gabarits de son environnement urbain peut être refusé.
2. Pour les opérations de transformation ou de rénovation de bâtiments protégés ainsi que pour tous travaux de construction dans les secteurs protégés de type environnement construit, les matériaux, couleurs et textures doivent s’intégrer au patrimoine bâti existant. Les couleurs admissibles pour les façades enduites qui sont définies dans le système NCS ou autre système similaire, sont énumérées dans le TITRE VI « Palettes des couleurs de façade ».

Toute couleur ne figurant pas au TITRE VI « Palette des couleurs de façade » ne peut être autorisée qu’afin de garantir l’intégration d’une construction dans l’environnement construit, et encore sous condition qu’elle s’apparente aux tonalités des couleurs relevées au TITRE VI.

1. Toute couleur ne s’intégrant pas de façon harmonieuse dans son environnement construit est interdite.
2. Façades

La ou les façades orientées vers la voie publique doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu’au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les types de façade suivants sont autorisés:

* enduits de façade (minéraux, organiques, siliconés);
* bardages en bois de teinte naturelle;
* bardages et parements d’apparence mate;
* socles en pierres de la région;
* façades végétalisées.

Sont interdits:

* l’emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts;
* l’emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.);
* l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades, exceptés les socles et modénatures;
* l’usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l’environnement direct;
* l’emploi de parements de carrelages ou de briquettes.

L’emploi de parements en briques peut être autorisé à titre exceptionnel afin de favoriser une expression architecturale contemporaine.

Pour des constructions jumelées ou érigées en ordre contigu, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différentes constructions de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement bâti.

1. Toitures

* Pour la couverture des toitures des constructions principales situées dans les secteurs protégés de type environnement construit, ne sont autorisées que l’utilisation de l’ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte uniforme rouge, anthracite ou noires mates.
* Pour la couverture des toitures à pente des constructions à usage d’habitation situé hors des secteurs protégés de type environnement construit, ne sont autorisées que l’utilisation de l’ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte uniforme rouge, brun foncé, anthracite ou noires mates et de zinc prépatiné.
* Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.
* Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse, toiture-jardin ou toiture végétale.
* Pour des constructions jumelées ou en ordre contigu, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différentes constructions.
* Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux prescriptions relatives aux matériaux utilisés dans le cas d’une rénovation d’une toiture existante non conforme aux prescriptions du présent article ou si des considérations d’ordre technique dûment justifiées tenant à la forme et/ou au degré d’inclinaison de la toiture l’exigent.

# Art. 61 Clôtures et murs

1. Les limites entre domaines public et privé et entre domaines privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées.
2. Les matériaux et teintes des murets et clôtures doivent être d’apparence neutre et s’accorder avec les matériaux et teintes de la construction concernée et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

L’usage de matériaux naturels tels que maçonneries traditionnelles, maçonneries en pierres sèches ou d’enduits traditionnels est obligatoire pour la rénovation et pour la prolongation de murs existants présentant de telles caractéristiques.

1. Clôtures légères ou ajourées

La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.

1. Clôtures massives ou opaques

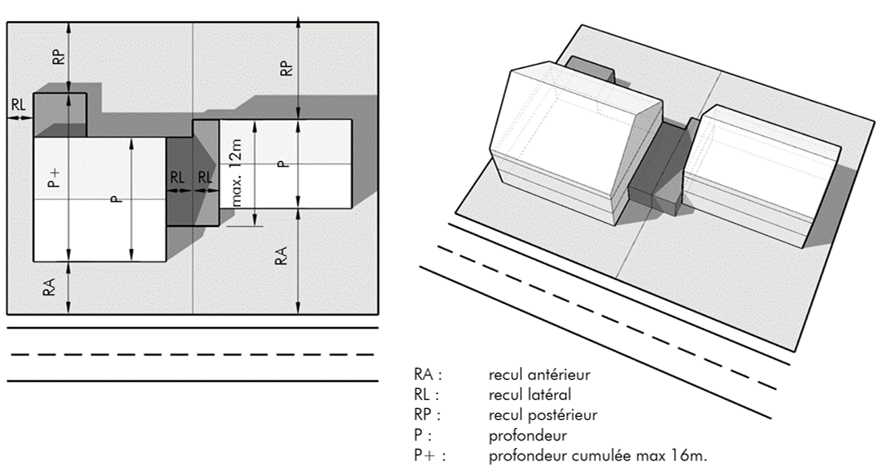
* Murets
  + La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80 mètre. Si le muret se situe en limite avec l´espace public, sa hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir; sur toute autre limite la hauteur du muret est mesurée par rapport au terrain aménagé.
  + Les murets peuvent être rehaussés d’une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 1,50 mètre. Si la clôture se situe en limite avec l´espace public, sa hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir; sur toute autre limite la hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain aménagé.
  + A l’exception des murs de soutènement, toute construction de clôture massive sous forme d’un mur est interdite.
  + Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions qui précèdent pour des raisons architecturales, dans le cas où l’environnement construit le justifie ou pour des raisons de destination du terrain dûment justifiées.
* Brise-vues
  + Les brise-vues en bandes PVC sont interdites.
  + Les brise-vues ne peuvent être implantés que sur la limite latérale entre domaines privés ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite latérale.
  + Leur hauteur est limitée à 2 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.
  + Dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur cumulée totale mesurée par rapport au terrain aménagé ne peut dépasser 2 mètres.
  + Leur longueur est limitée à 4 mètres.
  + Ils sont interdits dans les reculs règlementaires postérieur et avant.
  + Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions qui précèdent pour des raisons architecturales, dans le cas où l’environnement construit le justifie ou pour des raisons de destination du terrain dûment justifiées.

# Art. 62 Aménagement des espaces libres

1. Les espaces libres en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d’espaces verts (jardin d’agrément, potager, verger, etc.). Dans les reculs antérieurs, l’aménagement d’espaces minéraux est limité aux accès, aux emplacements de stationnement et aux terrasses.
2. L’aménagement de piscines non couvertes et d’étangs est uniquement autorisé à l’arrière ou à côté des constructions principales. Un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites est à respecter.

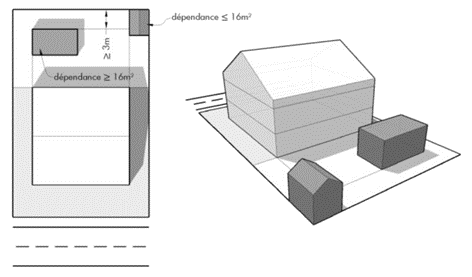
# Art. 63 Dépendances

1. Exception faite des garages et car-ports, la construction de dépendances est autorisée en dehors de la bande de construction. Les garages et car-ports implantés à l’arrière des constructions principales sont interdits.
2. Les dépendances d’une profondeur maximale de 12 mètres sont admises dans les reculs latéraux, sans pour autant pouvoir dépasser la façade arrière de la construction principale adjacente sur la même parcelle de plus de 3 mètres.
3. Pour les dépendances accolées à l’avant ou à l’arrière de la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites définis pour la zone concernée soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 16 mètres.



1. A l’arrière des constructions principales, les dépendances isolées d’une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 16 mètres carrés sont autorisées dans les reculs latéraux et postérieurs.

A l’arrière des constructions principales, les dépendances isolées d’une surface d'emprise au sol supérieure à 16 mètres carrés sont autorisées dans le recul postérieur sous condition de respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites postérieure et latérales.



1. Dans les secteurs protégés de type environnement construit, les dépendances sont interdites à l’avant des constructions, exception faite des rangements à vélos et des abris poubelles.
2. Les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. Si les dépendances se situent dans les reculs latéraux ou postérieur réglementaires, l’aménagement de terrasses en toiture est interdit. Les toitures vertes sont autorisées.
3. La hauteur maximale des dépendances situées à l’arrière des constructions principales est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé:

* la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3 mètres;
* la hauteur maximale au faîte est fixée à 4 mètres;
* la hauteur maximale hors tout d’une dépendance à toit plat est fixée à 3,50 mètres.

1. La hauteur maximale des dépendances dans le recul latéral ou dans le recul avant est mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie publique et perpendiculairement à l’axe de la voie publique:

* la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3 mètres;
* la hauteur maximale au faîte est fixée à 4 mètres;
* la hauteur maximale hors tout d’une dépendance à toit plat est fixée à 3,50 mètres.

Pour les terrains en forte pente, les hauteurs maximales admissibles sont mesurées suivant l’Art. 69.

# Art. 64 Stationnement et accès

1. Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés soit sous forme de garages (dépendances ou intégrés dans la construction principale, garages souterrains), soit sous forme de car-ports (dépendances), soit sous forme de parkings à ciel ouvert.
2. Le nombre minimal d’emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG.
3. Les accès aux garages et car-ports sont considérés comme emplacement de stationnement, sous condition que leur pente ne dépasse pas 6 pour cent.
4. La largeur maximale cumulée de l’ouverture des accès carrossables sur la voie publique est limitée à 6 mètres par parcelle constructible. Le/les accès est/sont à aménager de sorte à condamner le moins d’emplacements de stationnement sur la voie publique possible.
5. Dans les PAP « QE Espace résidentiel », l’aménagement d‘emplacements de stationnement est interdit à l’arrière des constructions.
6. Exception faite des PAP « QE Espace résidentiel », les emplacements de stationnement à ciel ouvert, situés à l’arrière des constructions, doivent respecter un recul latéral de 1,50 mètres au minimum et un recul postérieur de 3 mètres au minimum.
7. La pente des accès carrossables ne peut dépasser 12 pour cent.
8. Dans la mesure du possible, les espaces réservés au stationnement et à leurs accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d’infiltration (parkings écologiques).
9. Le choix des matériaux et couleurs des revêtements doit se faire en harmonie avec les matériaux et couleurs des abords au niveau de l’espace public.
10. A l’exception des portes de garage, les accès collectifs et les passages ne peuvent être pourvus de portails opaques.