F. Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – zone de loisirs et tourisme » - [QE-R]

# Art. 38 Champ d’application

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – zone de loisirs et tourisme » sont fixées en partie graphique.

# Art. 39 Type des constructions

Les quartiers existants « zone de loisirs et tourisme » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou érigés en ordre contigu, ainsi qu’aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres propres aux activités de la zone.

# Art. 40 Disposition des constructions

1. **Bâtiments protégés et bâtiments existants :**

L’implantation et la disposition des bâtiments est à conserver.

1. **Nouvelles constructions :**

* **Alignement**

Les constructions seront implantées dans une bande de construction de 16m de profondeur, sauf si une autre prescription est définie, soit dans la partie graphique du PAP QE (alignements et gabarits à préserver), soit dans le cadre d’une permission de voirie.

Les alignements des bâtiments existants sont déterminants pour l’implantation des nouvelles constructions (alignements à préserver)

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 antérieur).

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.

Les décrochements de façade sont admis uniquement au niveau des façades avant et arrière pour autant qu’ils respectent la bande de construction et que la surface des parties en décrochement soit inférieure ou égale au tiers de la surface totale de la façade concernée.

* **Reculs sur limites de propriété**
* Recul antérieur :

En absence d’un alignement de référence, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété sera au minimum de 6m.

* Recul latéral :

Le recul minimal sur la limite latérale sera de 3m50.

Si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale, un recul d’au moins 3m50 devra également être observé sur cette même limite.

Toutefois, si une construction existante sur le terrain voisin n’accuse pas de recul sur la limite latérale, la nouvelle construction pourra se faire sur cette même limite si la situation le permet.

* Recul postérieur :

Le recul de toute nouvelle construction sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à 8m.

* **Constructions en seconde ligne**

Les constructions principales implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont interdites.

Les situations de mise en deuxième ligne d’une construction existante par l’implantation en première ligne d’une nouvelle construction sont également interdites.

# Art. 41 Gabarit des constructions

1. **Niveaux**

* **Bâtiments protégés et bâtiments existants :**

Le nombre de niveaux existant doit être conservé.

* **Nouvelles constructions :**

Le nombre de niveaux pleins s’élève au maximum à 2, 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 dernier niveau plein de la construction.

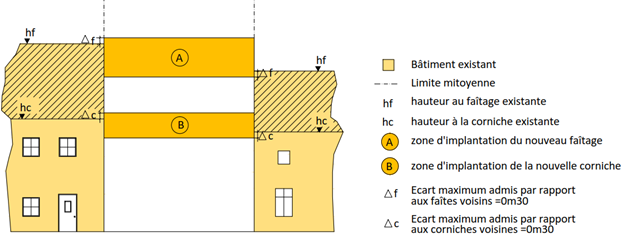
L’étage en retrait est admis.

1. **Hauteur**

* **Bâtiments protégés et bâtiments existants :**

Les hauteurs à la corniche (hc) et au faîte (hf) doivent être conservées.

* **Nouvelles constructions :**
* La hauteur à la corniche (hc) des constructions principales sera de 7m50 maximum, mais jamais inférieure à 5m80.
* La hauteur au faîtage (hf) des constructions principales sera de 13m maximum.
* La hauteur « hc » devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf-hc ».
* Dans le cas de constructions en ordre contigu, les hauteurs à la corniche et au faîtage de la ou des constructions voisines détermineront la hauteur des nouvelles constructions, 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 0m30 maximum est admis.



1. **Profondeur**

La profondeur du plus grand volume est de 14m maximum.

L’augmentation de la profondeur jusqu’à 16m est admise pour les immeubles destinés à l’hébergement touristique.

# Art. 42 Toiture

1. Forme des toitures

Les toitures admises sont les suivantes :

* Toitures traditionnelles à deux versants droits dont l’inclinaison est comprise entre 25° et 42°, ainsi que les toits à croupes et croupettes sous réserve que la gouttière en bas de croupe soit non débordante et discrète.
* Toitures plates, uniquement pour des volumes secondaires d’articulation entre les volumes principaux.
* Toitures à pente unique, uniquement pour les volumes secondaires (annexes ou dépendances).
* Les toits à la Mansard ainsi que les tourelles sont interdits.

1. Ouvertures en toiture

Les ouvertures dans la toiture sont situées soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Les types d’ouvertures en toiture suivants sont admis :

* Baies sous forme de « chien assis », sous réserve qu’elles ne soient pas jumelées ;
* Baies sous forme d’outeaux ;
* Triangulaires et de tabatières ;
* Verrières constituées de vitrage transparent et de profilés de teinte sombre pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

# Art. 43 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées dans l’emprise maximale au sol de la construction.