B. Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » - [QE\_ER]

# Art. 4 Champ d’application

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » sont fixées en partie graphique.

# Art. 5 Type des constructions

1. Les quartiers existants « espace résidentiel » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande, ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

Pour toute reconstruction, l’ordre contigu est obligatoire lorsque les bâtiments d’origine répondent à ce type d’implantation, sans préjudice d’autres dispositions du présent règlement.

1. Les bâtiments groupés en bande ne pourront dépasser une longueur totale de **25m** et compteront au maximum **3 (trois) unités**.
2. Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. Un article spécifique est défini pour ce type de construction.
3. Les constructions à usage agricole ne sont pas autorisées.
4. Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti**.**

# Art. 6 Nombre d’unités de logement

Dans les quartiers existants « espace résidentiel », sont seules autorisées les maisons unifamiliales y compris les maisons unifamiliales avec un logement intégré.

En dérogation à ce qui précède, la réaffectation d’un bâtiment existant en maison plurifamiliale, quand il s’agit d’une construction maçonnée, est admise uniquement lorsqu’aucune autre solution technique, architecturale ou urbanistique valable ne peut être développée et à condition de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaire notamment en matière de protection du patrimoine bâti. Cette réaffectation pourra se faire sous réserve de respecter un maximum de **4 unités** de logement par bâtiment ou par ensemble bâti.

# Art. 7 Disposition des constructions

1. **Implantation des constructions**

**Bande de construction**

Les constructions seront implantées dans une bande de construction d’une profondeur maximum de **22m**, mesurée à partir de l’alignement de voirie.

**Constructions en seconde ligne**

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

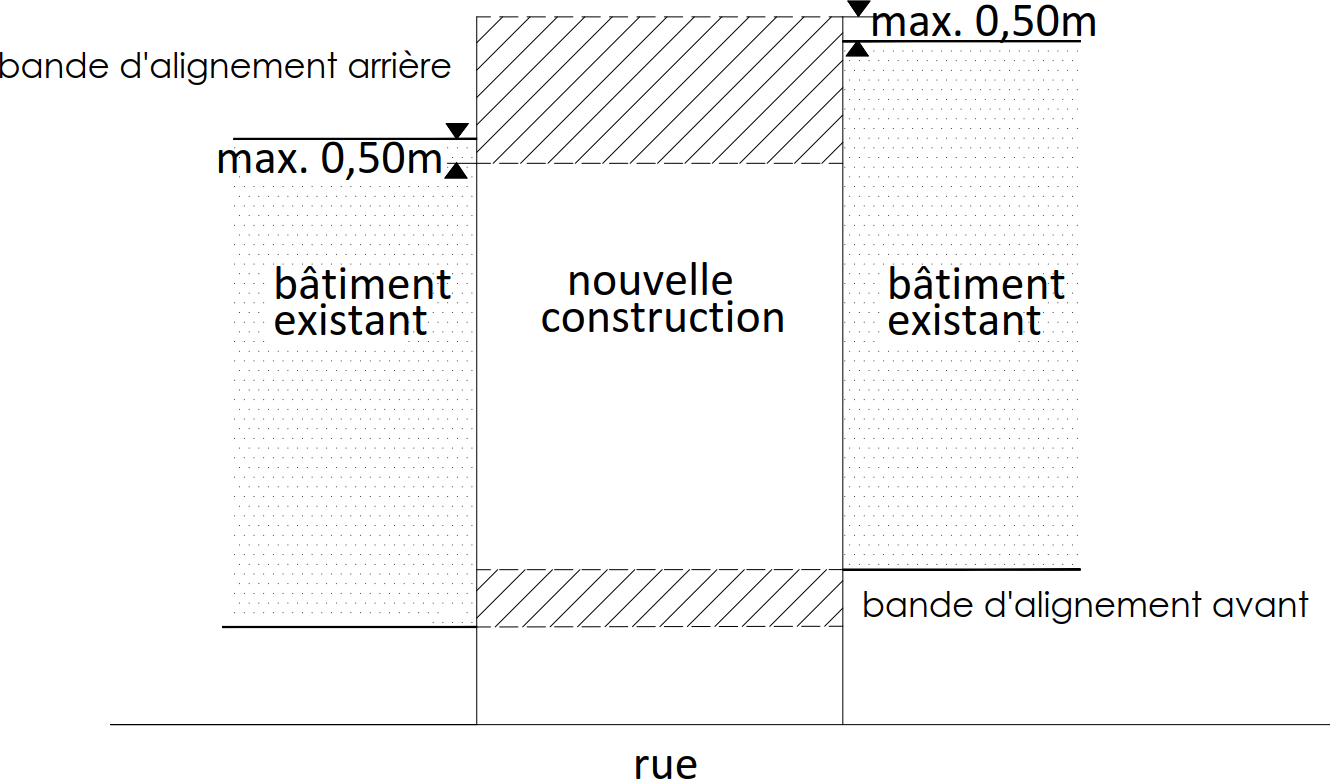
A l’exception des dépendances, les situations de mise en deuxième ligne d’une construction existante par l’implantation en première ligne d’une nouvelle construction sont également interdites.

**Alignements**

Les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l’implantation des bâtiments existants voisins :

* Soit dans le prolongement du front de bâtisse des immeubles adjacents ;
* Soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

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 **0m50** est admise uniquement au niveau de la façade postérieure. Le raccord harmonieux avec l’ensemble des constructions voisines doit être assuré.



1. **Reculs sur limites de propriété**

* Recul antérieur :

A défaut d’un alignement à respecter existant, ou d’un alignement de référence tel que défini par les bâtiments voisins, 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 minimal de 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. Le gabarit de cette nouvelle construction ne pourra toutefois pas être plus grand que le gabarit contre lequel il est accolé.

* Recul postérieur :

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à **10m**.

# Art. 8 Gabarit des constructions

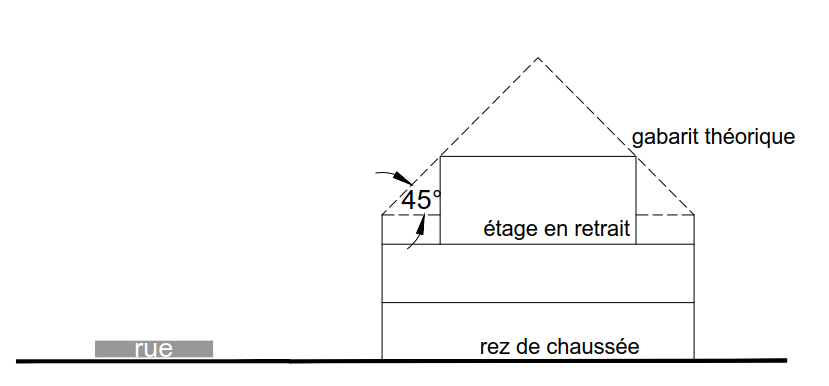
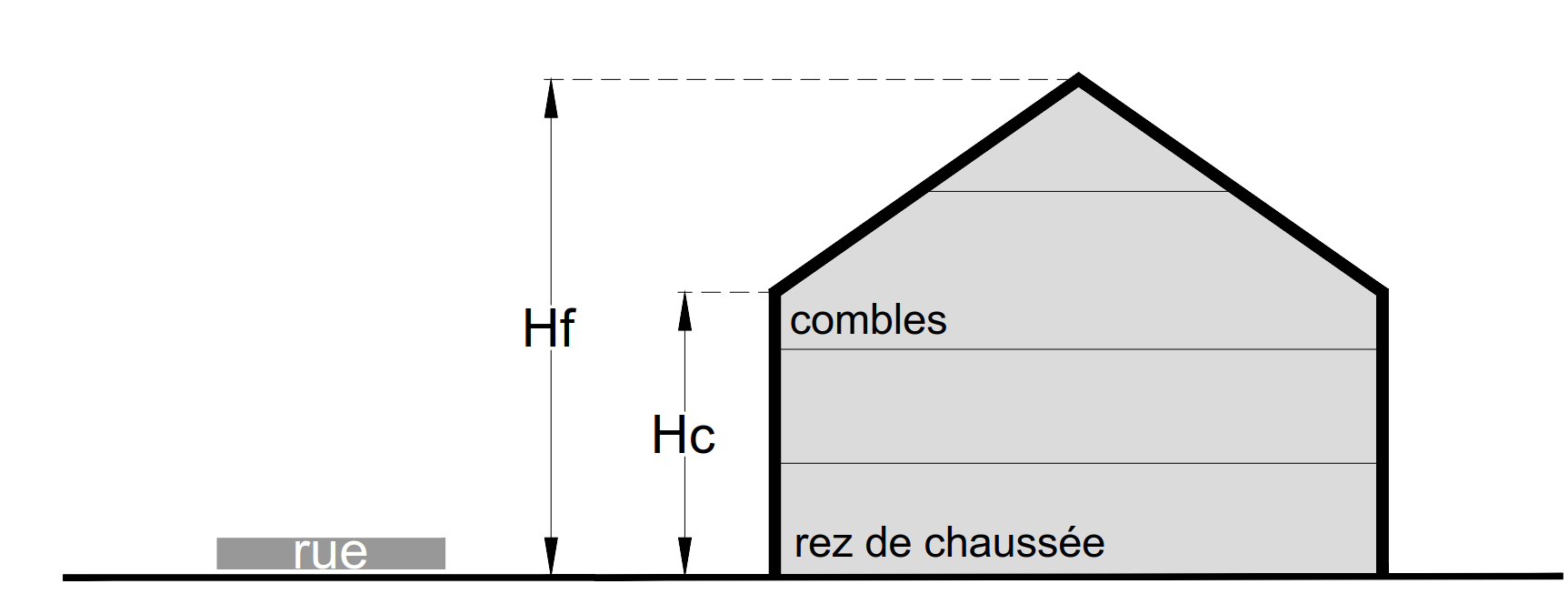
1. **Niveaux**

Bâtiments protégés :

* Le nombre de niveaux doit être conservé.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

* Le nombre de niveaux pleins s’élève au maximum à **2 (deux)**, 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 ; il doit se situer à l’intérieur du gabarit théorique établi à **45°**à partir du niveau corniche.



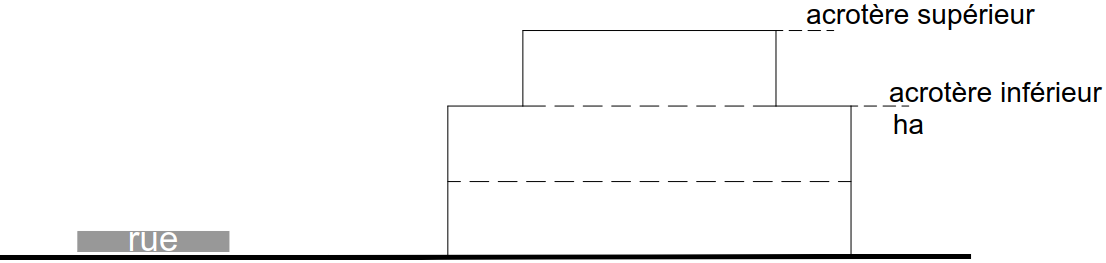
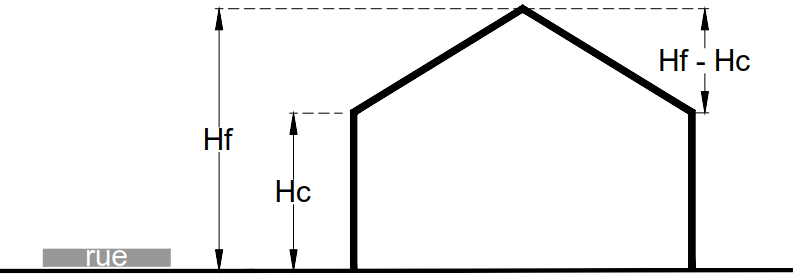
1. **Hauteur**

Bâtiments et gabarits protégés :

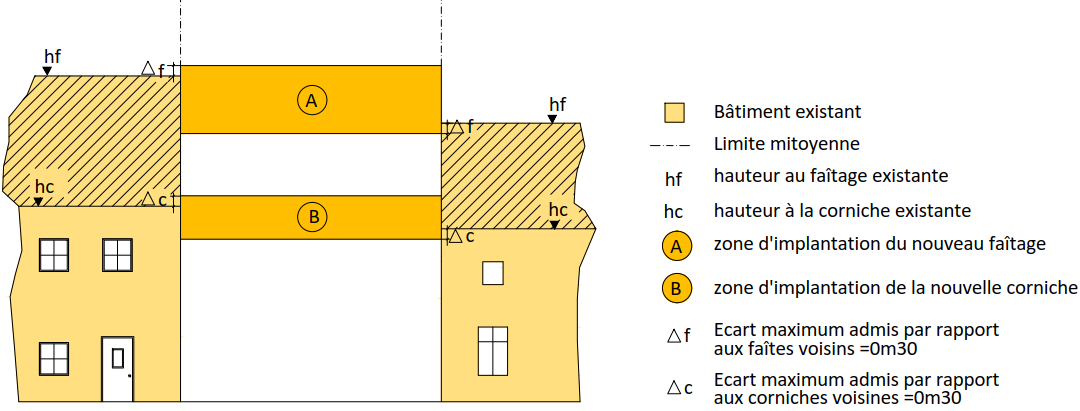
* Les hauteurs à la corniche (hc) et au faîte (hf) doivent être conservées.

Autres bâtiments et nouvelles constructions :

* La hauteur à la corniche (hc) maximale admissible est de **7m**.
* La hauteur au faîtage (hf) maximale admissible sera de **11m**.
* La hauteur « hc » devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf-hc ».
* La hauteur à l’acrotère (ha) inférieur est de maximum **7m50** et la hauteur à l’acrotère supérieur est de maximum **9m50**.



* Dans le cas de constructions en ordre contigu, les hauteurs à la corniche et au faîtage de la maison jumelée ou des constructions (maisons en bande) voisines détermineront la hauteur de la nouvelle construction, 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.

Sous réserve de se faire sur un niveau maximum, de ne concerner que le rez-de-chaussée, le cas échéant le rez-de-jardin, et pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, l’augmentation de la profondeur jusqu’à **16m** maximum est admise dans les cas suivants :

* Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente,
* Pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas.

1. **Largeur**

La largeur des constructions principales est fixée comme suit :

* **9m** minimum pour une construction isolée ;
* **7m50** minimum par construction jumelée ou groupée en bande ;

La longueur totale des façades, y inclus les dépendances accolées, est limitée comme suit :

* **20m** maximum pour les constructions jumelées ;
* **25m** maximum pour les constructions groupées en bande.

# Art. 9 Toitures

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, à l’exception des bâtiments protégés et des bâtiments sis en secteur protégé pour lesquels les toitures en bâtière sont obligatoires.
* L’étage en retrait pourra être muni d’un toit ne dépassant pas une pente de **15°** sous réserve d’une hauteur hors tout maximale de **9m50**.
* Toitures à pente unique alternée pour les volumes principaux.
* Toitures à pente unique simple, uniquement pour les volumes secondaires (annexes ou dépendances).
* Les toits à la Mansard ainsi que les tourelles sont interdits.

1. **Ouvertures en toiture**

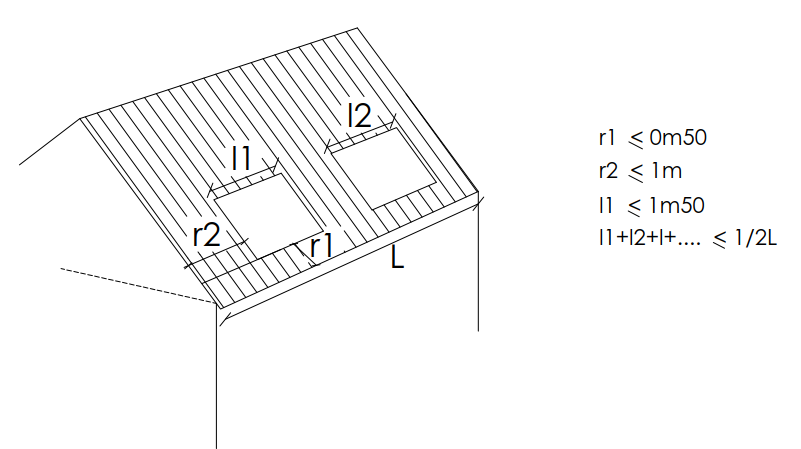
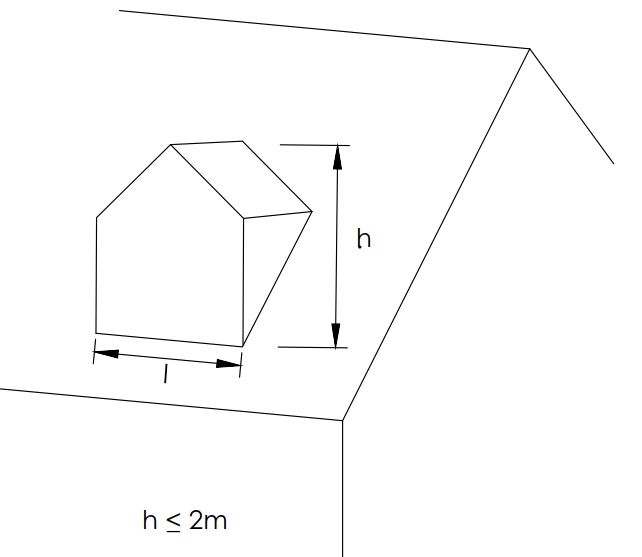
Les ouvertures dans la toiture sont situées, soit dans le plan de la toiture, soit en saillie (lucarnes).

Les types d’ouverture en toiture suivants sont admis :

* Tabatière et autres baies dans le plan de toiture,
* Lucarne à toiture plate,
* Lucarne à croupe, dite capucine,
* Lucarne pignon,
* Les 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.

Par ailleurs, il est prévu ce qui suit :

* Les lucarnes sont implantées à **0m50 (cinquante centimètres)** minimum en recul sur l'alignement de la façade,
* Les lucarnes sont implantées à **1m (un mètre)** minimum de recul sur les rives de toiture, les arêtes et les noues de la toiture,
* La largeur hors tout de chaque ouverture ne peut excéder **1m50 (un mètre cinquante)**,
* La largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser la **moitié (1/2)** de la largeur de la façade.

* Les lucarnes ne peuvent dépasser de plus de **2m** le plan de la toiture.
* Les lucarnes jumelées sont interdites.

# Art. 10 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées à condition de respecter l’emprise au sol maximale de la construction hors sol.

En zone à risque d’inondation, les constructions en sous-sol sont interdites.

# Art. 11 Dépendances

1. Lorsque les dépendances sont accolées au bâtiment principal, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à **16m.**
2. La construction de dépendance ou de garage est permise à l’intérieur de la bande de construction, dans l’un des deux reculs latéraux réglementaires.

Leur profondeur est égale ou inférieure à la profondeur du volume principal auquel ils sont accolés.

La hauteur hors tout est limitée à **3m**.

Ils sont couverts d’une toiture plate.

1. Les garages et les carports sont interdits à l’arrière de la construction principale.
2. Les dépendances admises à l’arrière de la construction principale, hors bande de construction, doivent en outre respecter ce qui suit :

* une emprise au sol totale limitée à **50m2,** avec **8m** maximum pour la dimension la plus grande,
* un recul par rapport aux limites latérales de propriété **de 3m50** minimum,
* un recul par rapport à la limite postérieure de propriété de **5m00** minimum,
* une hauteur corniche maximale de **3m** et une hauteur faîtage maximale de **4m,**
* lorsque la dépendance présente une surface inférieure ou égale à **15m2**, il est admis un recul minimum de **1m** par rapport aux limites latérales et postérieure de propriété,
* être couvertes soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique ou de toitures plates.

1. Les piscines couvertes sont à considérer comme des dépendances et sont soumises aux présentes dispositions.

# Art.12 Eléments en saillie

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à **0m50,** égout de toiture non compris.

# Art.13 Aménagement des espaces libres

1. Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l’aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des jardins et plantations.
2. Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à **0,70.**
3. Au minimum **1/5ème** de la surface de la parcelle destinée à être urbanisée est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.
4. Les piscines non couvertes sont autorisées sous réserve que leur surface soit inférieure à **30m2** et que soient respectées une distance de **3m50** min par rapport aux limites latérales et de **5m00** min par rapport à la limite postérieure de propriété.
5. Tout emplacement de stationnement est proscrit en dehors de la bande de construction**.**