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 (cf. plans E06966b - 22 - PAP « quartier existant »).

Elles concernent des fonds situés au plan d’aménagement général en « Zone d’habitation 1 »

(QE\_ER) et « Zone de jardins familiaux » QE\_ER-j).

# Art. 5 Type des constructions

Le « quartier existant – espace résidentiel » est réservé aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. Un article spécifique est défini pour ce type de construction.

Les constructions à usage agricole n’y sont pas admises à l’exception des constructions existantes qui gardent leur droit acquis.

Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice d’autres dispositions plus strictes, notamment concernant le patrimoine bâti.

# Art. 6 Nombre d’unités de logement

Le nombre d’unités de logement est limité à un (1) logement et un (1) logement intégré par bâtiment.

# Art. 7 Disposition des constructions

a. Implantation des constructions

* Bande de construction

Les constructions sont à implanter dans une bande de construction d’une profondeur de 35 m maximum mesurée à partir de la limite du domaine public.

En dehors de cette bande de construction, toute construction destinée au séjour prolongé de personnes est interdite, sauf les dépendances et constructions secondaires admises à l’art. 43.

* Alignements

La façade avant des constructions principales doit obligatoirement être implantée selon l’alignement à préserver tel qu’indiqué en partie graphique (figuré par un trait bleu).

Les immeubles ou parties d’immeubles repris au PAG comme « construction à conserver » ou « gabarit à préserver » et repris pour mémoire en partie graphique des PAPQE, sont également à considérer pour un tel alignement à préserver.

En l’absence d’alignement à préserver et sans préjudice des reculs à respecter, les alignements des nouvelles constructions sont à fixer en référence à l’implantation des bâtiments existants voisins comme suit:

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

b. Reculs sur limites de propriété

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre 3m au minimum et 10m au maximum.

La façade doit obligatoirement présenter un recul de 6m min au droit de tout accès carrossable.

* Recul latéral:

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété est égal ou supérieur à 3m.

Ce recul peut être nul dans le cas de maisons jumelées ou groupées en bande ou encore si une construction existante sur le terrain adjacent n’accuse aucun recul.

* Recul postérieur:

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite de la zone destinée à rester libre doit être en tout point égal ou supérieur à 5m.

c.

En dehors de la bande de construction et des reculs sur limites définis ci-avant, toute construction servant au séjour prolongé de personnes est interdite. Seules y sont admises les dépendances et les piscines ainsi que les garages et carports dans les conditions reprises à l’art. 43 ci-après.

# Art. 8 Gabarit des constructions

a. Niveaux

Le nombre de niveaux pleins s’élève à 2 (deux) maximum.

Les combles, ou, le cas échéant, l’étage en retrait, peuvent être aménagés sur un niveau au maximum et à concurrence d’une surface construite brute égale à 50% minimum et à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

b. Hauteur des constructions

La hauteur à la corniche des constructions principales est de 7m au maximum, sans être inférieure à 5m50.

La hauteur au faîtage des constructions principales est fixée à 11m50 maximum.

La différence entre la hauteur au faîtage et la hauteur à la corniche doit être inférieure à la hauteur à la corniche.

Dans le cas des constructions secondaires comportant une toiture plate (voir l’art. 9 « Toitures »), leur hauteur maximale à l’acrotère est de 7m50, sans être inférieure à 5m50, et sans dépasser la hauteur à la corniche de la construction principale.

c. Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales est de 8m00 au minimum.

Pour les construction isolées et jumelées, une profondeur maximum de 15m00 pour le rez-de-chaussée et les étages est autorisée.

Pour les constructions en bande au-delà de 3 unités d’habitation, la profondeur des constructions principales autorisées sera de 15m00 au maximum pour le rez-de-chaussée et de 12m00 au maximum aux étages.

Au-delà de la profondeur de 15m00, accolée à la construction principale, il est admis une construction secondaire sur un niveau maximum d’une hauteur de 3m50 max et dont la profondeur n’excédera pas 5m00.

d. Largeur des constructions

La largeur minimale d’une construction, s’agissant de la largeur de la façade avant sur voie desservante, est définie comme suit:

* 7m00 par unité de construction pour des constructions groupées en bande;
* 8m00 pour une construction isolée.

# Art. 9 Toitures

a. Forme des toitures

Hors secteur protégé:

Sont autorisées les toitures à deux versants dont la pente est comprise entre 30° et 38°, les toitures à un versant de pente 25°max, les toitures à quatre versants dont la pente est comprise entre 25° et 32° ou les toitures plates.

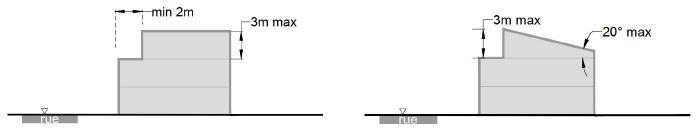
Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l’exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, toutes les constructions de l’ensemble contigu doivent présenter le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente.

Les toitures sont réalisées avec des débordements de 0m20 maximum sur le pignon et 0m50 maximum sur les autres façades, égouts de toitures non compris, et à condition que les rives et les chenaux restent discrets.

Une interruption de la corniche est admise sur maximum 1/3 de la largeur de la façade frontale.

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



L’étage supérieur en retrait dont la hauteur est de 3m max mesurée hors tout, peut avoir une toiture plate ou inclinée de pente 20°max. Le retrait est de 2m min par rapport à la façade frontale. Une interruption du retrait est admise sur maximum 1/3 de la largeur de la façade frontale.

Le retrait aménagé en toiture-terrasse est de 2m min par rapport aux limites latérales de propriété; moyennant l’implantation d’un écran brise vue d’une hauteur de 1m90 min sur la dite limite.

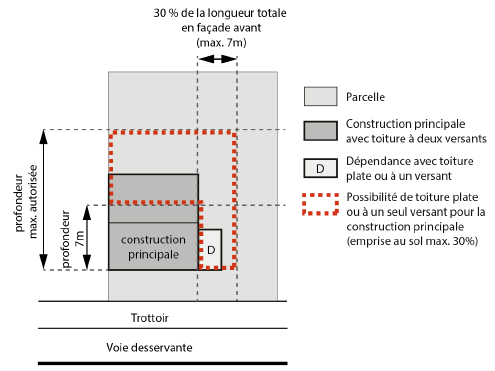
L’aménagement d’une terrasse sur la toiture de l’étage en retrait est interdit.

En secteur protégé:

Les constructions principales peuvent être couvertes de toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes dont la pente est comprise entre 30° et 42°.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées uniquement:

* Sur les dépendances;
* Sur une construction secondaire destinée au séjour prolongé de personnes, uniquement pour les parties en excroissance par rapport à la construction principale et selon les conditions suivantes:
  + Elles doivent être situées dans le recul arrière de la construction principale et au-delà d’une profondeur de 7m, et/ou dans le recul latéral de la construction principale sur au maximum 30% de la longueur totale en façade avant (dépendances incluses) et sur au maximum 7m de longueur
  + Elles doivent être situées dans l’alignement ou en retrait de la façade avant de la construction principale
  + Elles doivent représenter au maximum 30% de la surface totale d’emprise au sol de la construction principale, secondaire et de ses dépendances.



Les toitures plates doivent être végétalisées et/ou aménagées sous forme de terrasse.

L’acrotère doit toujours se situer à une cote d’altitude égale ou inférieure à celle de la corniche.

Les toitures sont réalisées avec des débordements de 0m10 max sur le pignon et 0m20 max sur les autres façades, égouts de toitures non compris, et à condition que les rives et les chenaux restent discrets.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l’exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

b. Ouvertures en toiture

Hors secteur protégé:

Les ouvertures dans la toiture en vue de l’exploitation des combles sont autorisées.

Les lucarnes type chien assis doivent respecter entre elles une distance de 1m min.

Les terrasses découpées dans les toitures en pente (loggias) sont interdites en façade avant.

Elles sont autorisées en façade postérieure sous réserve que celle-ci ne donne pas sur une voie publique.

Les lucarnes doivent être placées a 1m min de recul des rives, et noues de toiture.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2m.

La longueur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser 60% de la largeur de la façade concernée.

En secteur protégé:

Seules les ouvertures en toiture suivantes sont admises:

* Les verrières et les ouvertures de type tabatière pour autant qu’elles se situent dans le même plan que le versant de la toiture;
* Les lucarnes dites « jacobine »;
* Les lucarnes à toit plat;
* Les terrasses découpées dans les toitures en pente (loggias) uniquement à l’arrière de la construction.

Les ouvertures en toiture doivent s’intégrer harmonieusement à la composition de la façade.

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser 60% de la longueur de la façade concernée.

Les lucarnes doivent respecter entre elles une distance de 1m min.

Les lucarnes doivent être placées à 1m min de recul des rives, arêtes et noues de toiture.

La hauteur des lucarnes par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2m.

La largeur hors tout de la lucarne est de 1m50 maximum.

# Art. 10 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l’aménagement des jardins et plantations ainsi qu’à l’aménagement des accès des bâtiments, des cours et des terrasses, des dépendances conformément à l’art. 43.

Les équipements techniques enterrés sont également admis dans les marges de reculement sous réserve de ne pas dépasser le terrain naturel existant et d’être végétalisés.

Les piscines non couvertes sont autorisées à l’arrière de la construction principale sous condition de respecter le coefficient maximal de scellement du sol, une emprise totale maximale de 60m2 et une distance de 2m min par rapport aux limites de propriété.

Pour toute parcelle localisée en QE\_ER, hors zone de jardins familiaux (QE\_ER-j), il est prévu ce qui suit:

* Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle privée est fixé à 0,60.
* Au minimum 20% de la surface de la parcelle est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.

Pour toute parcelle ou partie de parcelle située en QE\_ER-j, seuls sont autorisés les jardins, les plantations, les abris de jardin ainsi que les étangs et piscines naturelles.