A. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – espace résidentiel » (QE\_ER)

# Art. 3 Champ d’application

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

# Art. 4 Type des constructions

1. Les « QE – espace résidentiel » sont réservés aux constructions isolés ou jumelés ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui sont leur complément naturel.
2. Les dépendances sont régies par l’Art. 59 du présent règlement.

# Art. 5 Nombre de logements

1. En « QE - espace résidentiel », le nombre de logements est limité à 1 (un) logement par construction principale, soit à une maison unifamiliale ou à une maison unifamiliale avec 1 (un) logement intégré.
2. En cas de réaffectation de bâtiments ou gabarits protégés, il peut être dérogé au nombre maximal de logements, ceci à l’intérieur du gabarit d’origine et sous respect de l’Art. 53.

# Art. 6 Implantation des constructions

1. Bande de construction

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 25 mètres mesurée à partir de l’alignement de la voirie.

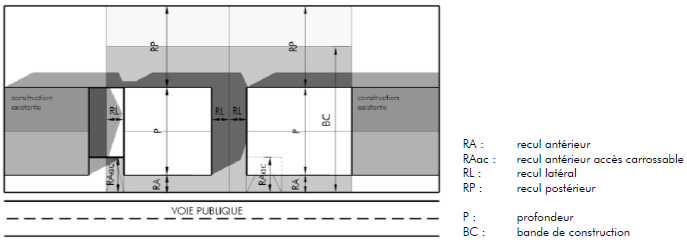
Les constructions principales en deuxième ligne sont interdites.

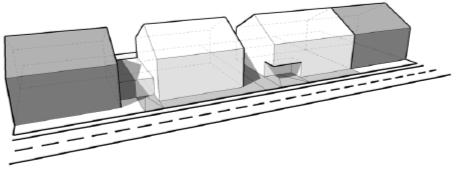
Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d’une construction existante par l’implantation en première ligne d’une nouvelle construction.

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 construction principale à ériger n’entrave pas la visibilité des usagers de la voie publique.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable doivent avoir un recul minimum par rapport à la limite de la parcelle de 6 mètres.





1. Recul antérieur

À 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 3 mètres, sous condition que la construction principale à ériger n’entrave pas la visibilité des usagers de la voie publique.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable doivent avoir un recul minimum par rapport à la limite de la parcelle de 6 mètres.

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.

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 6 mètres.

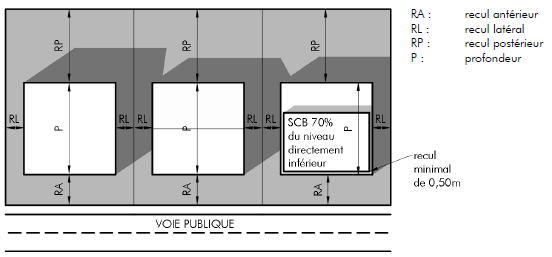
1. Recul postérieur

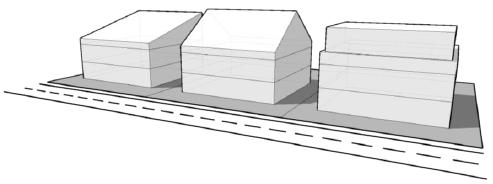
Le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 8 mètres.

# Art. 7 Gabarit des constructions principales

1. Niveaux

* Le nombre de niveaux pleins 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 du niveau directement inférieur. 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

La hauteur des constructions principales ne peut dépasser les hauteurs maximales définies ci-après:

* la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50 mètres;
* la hauteur maximale au faîte est fixée à 12,00 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 de 1,10 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. 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.
* La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à 16 mètres.

1. Largeur

* Toute nouvelle construction principale isolée doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.
* Toute nouvelle construction principale jumelée doit avoir une largeur minimale de 8 mètres.

# Art. 8 Forme des toitures

Les constructions sont à couvrir:

* de toitures plates;
* de toitures à deux versants (pente min. 30° et max. 42°) avec ou sans demi-croupes.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse ou toiture-jardin. Les toitures-terrasses respecteront un recul minimal de 1,90 mètres par rapport aux limites de propriétés.

Les parties des toitures plates qui ne sont pas aménagées en terrasse ou en jardin doivent être végétalisées.

Pour les volumes à un seul niveau plein les toitures à un versant (pente max. 15°) sont autorisées.

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

# Art. 9 Scellement du sol

Le coefficient de scellement du sol de la parcelle ne peut être supérieur à 0,50.

RÈGLES APPLICABLES AUX PAP « QE – ESPACE RÉSIDENTIEL ET ESPACE VILLAGEOIS » (QE\_ER, QE\_EV 1 ET QE\_EV 2)

# Art. 53 Réaffectation de bâtiments

Les dispositions du présent article ne concernent que les gabarits protégés et les bâtiments protégés, ainsi que les immeubles classés monuments nationaux.

La réaffectation comprend la reconstruction complète ou partielle de bâtiments.

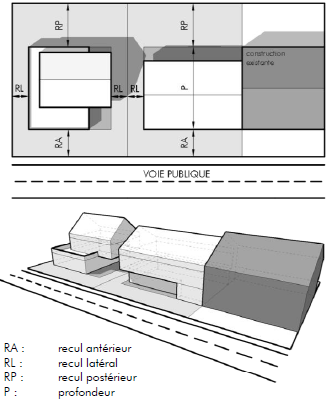
1. La réaffectation de bâtiments est autorisée à l’intérieur du gabarit d’origine du bâtiment réaffecté. Toute extension du gabarit d’origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu’une nouvelle construction.
2. La réaffectation d’un bâtiment existant en maison plurifamiliale est de plus soumise aux restrictions suivantes:

* une seule maison plurifamiliale est admise dans le cadre de la réaffectation d’un ensemble bâti;
* toute extension du gabarit d’origine du bâtiment réaffecté est soumise aux mêmes dispositions réglementaires qu’une nouvelle construction;
* le nombre maximum de logements par bâtiment est de 6 (six);
* la surface construite brute est de minimum 100 mètres carrés par logement.

# Art. 54 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. 55 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.

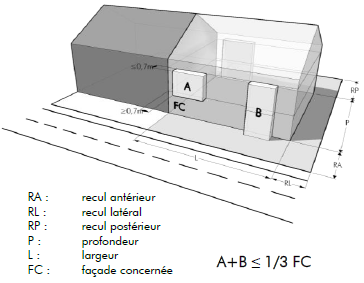
Les éléments en saillie sur la voie publique sont interdits.

Dans les secteurs protégés de type environnement construit, les avant-corps fermés et les balcons en saillie sont interdits sur les façades orientées vers la voie publique.

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

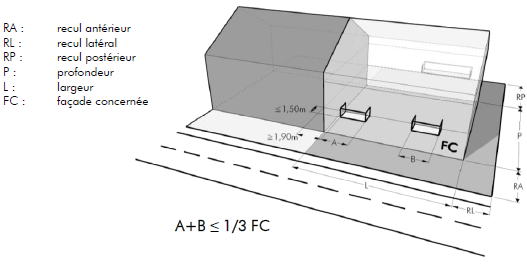
1. Avant-corps fermés

* 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.



1. Balcons

* Les balcons peuvent dépasser la limite de la façade projetée ou existante concernée de 1,50 mètre 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 mètre.



# Art. 56 Toitures

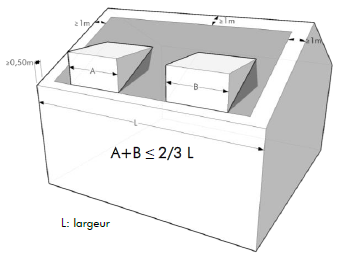
1. Ouvertures en toiture hors zone de secteur protégé de type environnement construit

Cet article concerne les lucarnes et les terrasses ouvertes dans les toitures à un ou à deux versants.

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

La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas deux tiers de la longueur de façade.



1. Ouvertures en toiture en zone de secteur protégé de type environnement construit

N’est admis qu’un seul 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 1,50 mètre maximum.

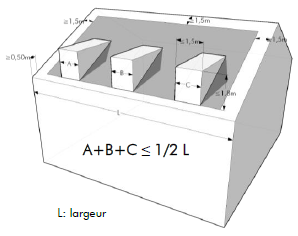
La largeur cumulée des lucarnes ne dépassera pas la moitié de la largeur de la façade.

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

Les lucarnes épouseront toujours 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.



1. Saillie des toitures hors zone de secteur protégé 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.

1. Saillie des toitures en zone de secteur protégé 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. 57 Esthétique des constructions

1. 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 « Palettes 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.

1. Toitures

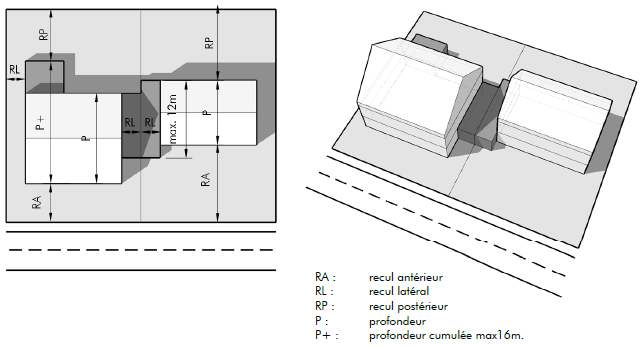
* pour la couverture des toitures des constructions principales situées en secteur protégé de type environnement construit, l’utilisation de l’ardoise naturelle ou artificielle est de rigueur;
* pour la couverture des toitures à pente des constructions d’habitation situé hors secteur protégé de type environnement construit est autorisé: l’utilisation de l’ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte anthracite ou noires mates et de zinc prépatiné de teinte gris moyen ou anthracite;
* tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit à l’exception des panneaux solaires;
* les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse, toiture-jardin ou toiture végétale, les toitures-terrasses respecteront un recul minimal de 1,90 mètres par rapport aux limites de propriétés;
* pour des constructions jumelées ou en ordre contigu, les formes et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

# Art. 58 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. Les aménagements du type « Steingarten » sont interdits.
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.

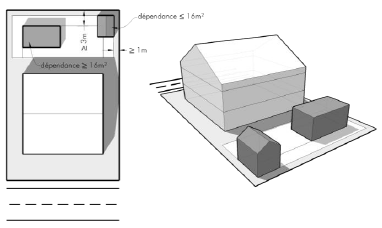
# Art. 59 Dépendances

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 accolées d’une profondeur maximale de 12 mètres sont admises dans les reculs latéraux.



1. Pour les dépendances accolées à l’avant ou à l’arrière de la construction principale, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites définies pour la zone concernée soient respectés, la profondeur cumulée est limitée à 18 mètres.
2. Il est toujours possible de construire une dépendance accolée d’une profondeur de 4 mètres maximum à l’arrière d’une construction principale existante, sous condition d’observer un recul postérieur minimal de 6 mètres. Le recul latéral est de minimum 3 mètres.
3. À 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 sous condition de respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites postérieure et latérales et de 2 mètres par rapport à toute autre construction.

À 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. Les dépendances sont interdites à l’avant des constructions, exception faite des rangements à vélos et des abris poubelles d’une surface au sol maximale de 5 mètres carrés.
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 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.