# Art. 4 Quartier existant HAB-1 « Forte pente - Rue du Lac à Bivels »

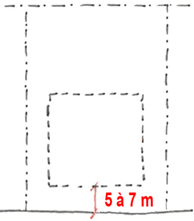
Prescriptions du quartier HAB-1 « Forte pente - Rue du Lac à Bivels » pour les nouvelles constructions\* à titre indicatif et non exhaustif:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Type de prescription | | Prescriptions du quartier  HAB-1 « Forte pente -Rue du Lac à Bivels » |
| Reculs\* des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net\* | Avant | 5,00 m à 7,00 m |
| Latéral | Min 3,00 m |
| Arrière | Min 5,00 m |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol | Type de construction | Isolées |
| Bande de construction\* | 22,00 m |
| Profondeur\* des constructions | RDC : 13,00 m  Autres niveaux : 15,00 m |
| Nombre de niveaux\* | | Max 3 niveaux |
| Hauteur des constructions | | Max 4,00 m |
| Nombre d’unités de logement\* | | 1 + 1 logement intégré\* |
| Emplacements de stationnement | | Sur la même parcelle\* |

## Art. 4.1 Reculs\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\*

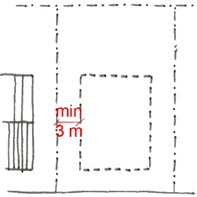
### Art. 4.1.1 Recul\* avant des constructions\*

Le recul\* avant des constructions principales\* doit être compris entre 5,00m et 7,00 m.



### Art. 4.1.2 Recul\* latéral des constructions\*

Toute nouvelle construction principale\* est implantée en recul\* latéral de 3,00 m minimum.



### Art. 4.1.3 Recul\* arrière des constructions\*

Le recul\* arrière des constructions principales\* est de 5,00 m minimum.



## Art. 4.2 Type et implantation des constructions\* hors-sol et sous-sol\*

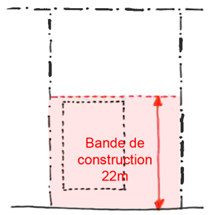
### Art. 4.2.1 Type de constructions\*

Les constructions principales\* peuvent uniquement être implantées de manière isolée.

### Art. 4.2.2 Bande de construction\*

La bande de construction\* est de 22,00 m maximum.

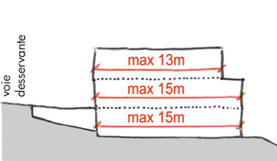
Les avant-corps\* doivent être implantés à l’intérieur de la bande de construction\*.



### Art. 4.2.3 Profondeur\* de la construction\* hors-sol et sous-sol\*

Pour les constructions principales\*, les profondeurs\* autorisées sont les suivantes:

* La profondeur\* maximale du niveau plein\* dont le plancher est à hauteur de la voie desservante\* est de 13,00 m.
* La profondeur\* maximale des autres niveaux est de 15,00 m.
* Dans les niveaux où une au moins des façades est enterrée sur plus de la moitié de sa surface, le logement\* est autorisé dans une profondeur\* de 8,00 m mesurée à partir de la façade arrière non enterrée.
* Les terrassements nécessaires à l’implantation des constructions principales ne peuvent pas dépasser 2,00m à partir du terrain naturel. Un levé topo et un plan des terrassements est à joindre à la demande d’autorisation de bâtir.

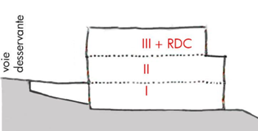


## Art. 4.3 Nombre de niveaux\*

Pour les constructions destinées au séjour prolongé de personnes\*:

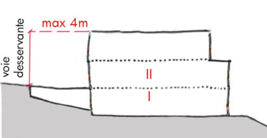
* Le nombre de niveaux\* cumulatifs des niveaux pleins\* et des niveaux en sous-sol\* est de 3 au maximum;
* Les niveaux\* dans les combles\* ou dans les étages en retrait\* sont interdits.

Le plancher du niveau\* le plus élevé doit être situé à la même altimétrie que la voie desservante\* de la rue du Lac.



## Art. 4.4 Hauteur des constructions\*

Les constructions principales\* doivent présenter une hauteur maximale de 4,00 m mesurée depuis le milieu de la façade, entre l’altimétrie du trottoir rue du Lac longeant la limite avant de la parcelle\* et le point le plus haut de la construction.



## Art. 4.5 Toiture

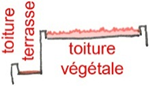
### Art. 4.5.1 Forme de toiture

Pour les constructions principales\* seules sont autorisées les formes de toiture suivantes:

* Les toitures à un seul versant avec une pente limitée à 15° et orientée dans le sens de la pente du terrain naturel Est-Ouest;



* Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. La toiture du dernier niveau\* ne peut pas être aménagée en toiture terrasse.



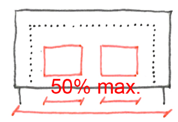
### Art. 4.5.2 Ouvertures en toiture

Seules les ouvertures situées dans le même plan d’inclinaison que la toiture sont autorisées (type velux, tabatières, verrières...).

Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture.



La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 50% de la largeur de la façade.



### Art. 4.5.3 Superstructures

A l’exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d’appui, toutes les superstructures des constructions\*, notamment les équipements de conditionnement d’air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires…) ne peut dépasser la hauteur du toit de plus de 1m50.

## Art. 4.6 Nombre d’unités de logement\*

Par parcelle\*, le nombre d’unités de logement\* est limité à 1 logement\* + 1 logement intégré\*.

## Art. 4.7 Emplacements de stationnement en surface et à l’intérieur des constructions\*

Le nombre d’emplacements de stationnements minimum est déterminé dans la partie écrite du PAG.

Les stationnements requis sont à aménager sur la même parcelle\* que la construction principale\* à laquelle ils se rapportent et doivent être implantés à l’intérieur de la bande de construction\*.

Les stationnements doivent se situer au niveau du RDC, à niveau avec la voie desservante\* de la rue du Lac.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable\*.

## Art. 4.8 Dépendances\*

### Art. 4.8.1 Garages et car-ports\*

Les garages et car-ports\* doivent présenter une hauteur maximale de 3,00 m.

Seules les toitures suivantes sont autorisées:

* Les toitures à un seul versant avec une pente limitée à 15° et orientée dans le sens de la pente du terrain naturel Est-Ouest.
* Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. Les toitures terrasses\* sont interdites.

Les garages et car-ports\* doivent être implantés à l’intérieur de la bande de construction\* et doivent se situer à niveau avec la voie desservante\* de la rue du Lac.

Un recul\* d’au moins 2,00 m est à respecter par rapport aux limites latérales de la parcelle\*. Une implantation en limite de parcelle\* est autorisée si un accord entre voisins\* est établit.

### Art. 4.8.2 Abris de jardin\*

Les abris de jardin\* et constructions\* similaires peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesuré au point le plus élevé de la construction\* par rapport au niveau du terrain\* après travaux de modelage du terrain.

Ils doivent être implantés uniquement à l’arrière de la construction principale\*.

Un recul\* d’au moins 2,00 m est à respecter par rapport à la limite arrière et latérale de la parcelle\*. Les dépendances\* peuvent être implantées en limite de parcelle\* avec un accord entre voisins\*.

Un recul\* d’au moins 3,00 m est à respecter par rapport à la construction principale\*.

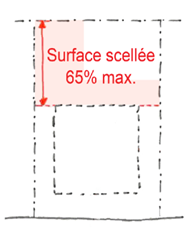
Leurs surfaces cumulées ne peuvent dépasser les 20,00 m2.

## Art. 4.9 Espace libre des parcelles\*

Les marges de recul\* avant et latéral doivent être aménagées en jardin d’agrément à l’exception des chemins d’accès nécessaires et emplacements de stationnement.

Les limites de parcelle\* avant, marquant la séparation entre l’espace public et l’espace privé, sont à traiter de façon harmonieuse sur l’ensemble des parcelles\* composant le quartier existant « HAB-1: Forte pente\* – rue du Lac à Bivels »

Au maximum 65 % des marges de recul\* arrière, situées dans le quartier existant, peuvent être scellées\*.



## Art. 4.10 Modelage de terrain et murs de soutènement

Les modelages de terrain sont interdits dans une bande de 2m de large le long des limites parcellaires latérales et arrières, sauf pour les modelages de terrain réalisés en commun entre voisins.

Dans tous les cas, les modelages de terrain doivent faire l’objet d’une autorisation de construire. Un levé topo et un plan des terrassements est à joindre à la demande d’autorisation de bâtir.

Les travaux d’aménagement des alentours doivent être exécutés avant le commencement des travaux.

Dans les espace libres de la parcelle\*, les déblais et les remblais ne doivent pas dépasser 1m50 de haut par rapport au terrain naturel.

Les murs de soutènement ne doivent pas dépasser 1m50 de haut et doivent être réalisés en pierres sèches de la région.