# Art. 4 Quartier existant P\_3-4

Résumé des prescriptions du quartier « P\_3-4 » pour les nouvelles constructions principales à titre indicatif:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Type de prescription** | | **Prescriptions du quartier**  **« P\_3-4 »** |
| Reculs des const pr aux limites du terrain à bâtir net | Avant | Par rapport voisins  Max 3,00 m |
| Latéral | Hors-sol : accolé ou min 2,50 m  Sous-sol : min 0,00 m |
| Arrière | Hors-sol : min 4,00 m  Sous-sol : min 0,00 m |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol | Type de construction | Groupée |
| Bande de construction | 28,00 m |
| Profondeur des constructions | Étages : max 14,00 m  RdC : max 20,00 m  Niv sous-sol : max 25,00 m |
| Nombre de niveaux | | Min 3 et max 4 niveaux pleins  +1 comble ou étage en retrait  +1 niveau en dessous du RdC |
| Hauteur des constructions | Corniche | Max 13,00 m |
| Faîtage | Max 20,00m |
| Acrotère | Dernier niveau plein : max 14,00 m  Etage en retrait : max 17,00 m |
| Nombre d’unités de logement | | 0,8 x long. de faç. sur rue (m)  0,6 x long. de faç. aux angles de rue  Max 16 unités |
| Emplacements de stationnement | | Intérieur des constructions |

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

### Art. 4.1.1 Recul avant des constructions

Les constructions principales doivent être implantées comme suit:

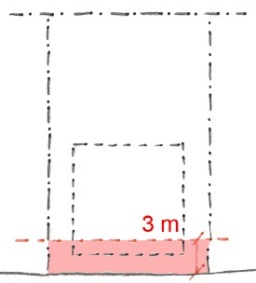
* lorsque la construction projetée s’inscrit à côté d’une construction principale existante (sise sur la parcelle voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée dans l’alignement de la façade avant de la construction principale existante ;



* lorsque la construction projetée s’inscrit entre deux constructions principales existantes (sises sur les deux parcelles voisines desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée à l’intérieur de la bande d’alignement déterminée par la façade avant des constructions principales voisines ;



* dans les autres cas de figure, le recul avant est de 3,00 m maximum;



### Art. 4.1.2 Recul latéral des constructions

Toute nouvelle construction principale est implantée:

* Soit en limite latérale de propriété ;



* Soit en recul de 2,50 m minimum de la limite de propriété ;



* Dans le cas d’une construction principale voisine existante édifiée en limite latérale de propriété, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée, la nouvelle construction doit respecter un recul de 2,50 m.



### Art. 4.1.3 Recul arrière des constructions

Le recul des constructions principales hors sol sur les limites arrière de propriété est de 4,00 m minimum.

Le recul des constructions principales en sous-sol sur les limites arrière de propriété est de 0,00 m minimum.



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

### Art. 4.2.1 Type de constructions

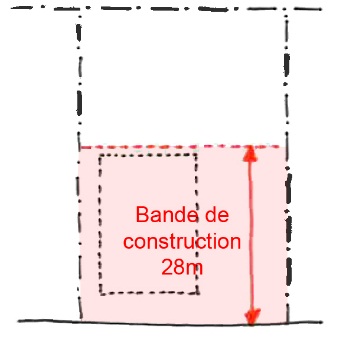
Les constructions doivent être implantées de manière groupée.

Le parcellaire d’origine est à conserver.

Au rez-de-chaussée des constructions, les habitations, les emplacements de stationnement et les caves sont interdites, sauf pour les maisons unifamiliales.

### Art. 4.2.2 Bande de construction

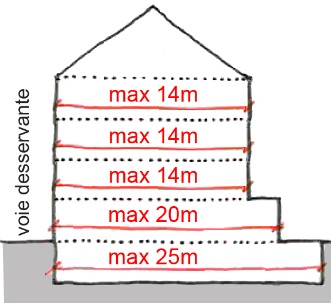
La bande de construction est de 28,00 m.



### 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 des étages est de 14,00 m.
* La profondeur maximale des rez-de-chaussée, en vue d’aménager une véranda ou un local accolé similaire, peut atteindre les 20,00 m.
* La profondeur maximale du niveau en sous-sol est de 25,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au rez-de-chaussée doit être aménagé en terrasse ou couvert de terre végétale d’une épaisseur d’au moins 0,50 m.

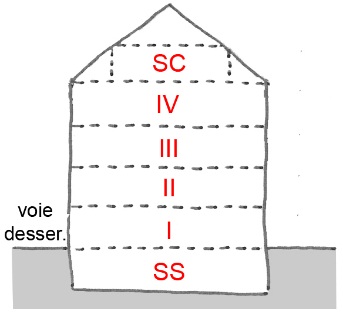


## Art. 4.3 Niveaux

### Art. 4.3.1 Nombre de niveaux

Pour les constructions principales :

* le nombre de niveaux pleins autorisés est de :
  + minimum 3 ;
  + maximum 4 ;
* 1 seul niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles ou comme étage en retrait dans le respect du gabarit théorique ;
* le nombre maximum de niveaux en dessous du rez-de-chaussée autorisé est de 1.



### Art. 4.3.2 Hauteur du socle

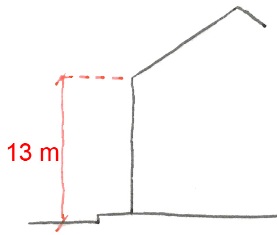
La hauteur du socle des constructions principales est de 1,00 m au maximum.



## Art. 4.4 Hauteur des constructions

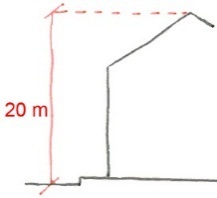
### Art. 4.4.1 Hauteur à la corniche

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux corniches de 13,00 m au maximum



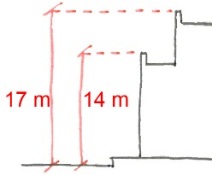
### Art. 4.4.2 Hauteur au faîtage

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs au faîtage de 20,00 m au maximum.



### Art. 4.4.3 Hauteur à l’acrotère

Les constructions principales doivent présenter les hauteurs aux acrotères de 14,00 m au maximum pour le dernier niveau plein et de 17,00 m au maximum pour l’acrotère de l’étage en retrait.



## Art. 4.5 Toiture

### Art. 4.5.1 Forme de toiture

Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes :

* Les toitures à un seul versant avec une pente limitée à 15°



* Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 40°



* Une toiture brisée ou toiture de style Mansart dans le cas d'un raccord à une telle toiture similaire existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et la partie inférieure, le brisis, doivent reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.
* Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. Seules les toitures des niveaux, dégageant un retrait des niveaux supérieurs, peuvent être aménagées en toitures terrasse.



### Art. 4.5.2 Ouvertures

Les ouvertures doivent être implantées à l’intérieur du gabarit théorique ;



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



La largeur d’une ouverture doit être inférieure ou égale à 3,00 m.



Les ouvertures doivent observer un recul entre elles d’au moins 0,50 m.



La somme des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.



## Art. 4.6 Nombre d’unités de logement

Par parcelle, le nombre maximum d’unités de logements autorisé est déterminé selon le mode de calcul suivant:

* 0,8 x longueur de façade donnant sur rue (en mètres)
* 0,6 x longueur de façade donnant sur rue pour les constructions érigées aux angles de rue (en mètres)

sans toutefois dépasser 16 logements.

Les immeubles à appartements doivent respecter la clé de répartition suivante :

* au minimum 70 % des logements avec au moins 2 chambres
* au maximum 20 % des logements avec 1 chambre
* au maximum 10 % de studios

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

Le nombre d’emplacement de stationnement nécessaires est défini dans le PAG.

Les emplacements de stationnements requis sont à prévoir à l’intérieur des constructions.

## Art. 4.8 Dépendances

### Art. 4.8.1 Garages, car-ports et emplacement de stationnement

Pour toute construction de garage, car-port ou emplacements de stationnement, les prescriptions suivantes sont à respecter:

* Avoir une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau de terrain ;
* Être implanté à l’intérieur de la bande de construction ;
* Être implanté sans recul sur les limites latérales.

### Art. 4.8.2 Abris de Jardins

Les abris de jardin et constructions similaires peuvent être réalisés sous le respect des conditions suivantes :

* Avoir une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau du terrain
* Avoir une surface cumulée qui ne dépasse pas les 18,00 m2
* Respecter un recul d’au moins 1,00 m par rapport aux limites avant et latérales de la parcelle.
* Être implanté à l’extérieur de la bande de construction ;

## Art. 4.9 Espace libre des parcelles

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