B Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » (QE-ER)

# Art. 4 Champ d’application

Le plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » concerne des fonds situés dans les cinq localités formant la commune de Waldbredimus, et classés au plan d’aménagement général en "zone d’habitation 1" (HAB-1).

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel » sont fixées en partie graphique (cf. plans E05864-47 à 48 - PAP "quartier existant", hors texte).

# Art. 5 Type des constructions

Le "quartier existant - espace résidentiel" est destiné à la construction, la reconstruction, la rénovation ou l'extension de maisons d'habitation isolées, jumelées ou groupées en bande d'au maximum trois unités ainsi qu'aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires. Les habitations sont de type unifamilial ou, au maximum, de type unifamilial avec logement intégré.

À l'exception des constructions existantes qui gardent leur droit acquis jusqu'à cessation de leur activité, les constructions à usage agricole n'y sont pas admises à moins de constituer des dépendances dans les conditions de l’art. 12.

# Art. 6 Nombre d’unités de logement

Le nombre d'unités de logement est limité à 1 (un) par bâtiment, soit à une maison unifamiliale ou une maison unifamiliale avec 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 pour les ensembles bâtis disposant d’un potentiel construit non encore utilisé à des fins résidentielles, selon les conditions suivantes:

* ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaire en matière de protection du patrimoine bâti;
* respecter les conditions de l’Art. 59;
* le nombre maximal d’unités de logement autorisé est déterminé comme suit:
  + dans le cas d’un bâtiment existant desservi par une seule voie desservante, un coefficient de 0,2 est multiplié à la longueur de façade donnant sur la voirie;
  + dans le cas d’un bâtiment existant donnant sur plusieurs voies desservantes, un coefficient de 0,1 est multiplié à la longueur de façade cumulée donnant sur chaque voie desservante;
  + le nombre maximal d’unités de logement autorisé consécutif à la multiplication des coefficients aux longueurs de façade, comme défini ci-avant, est arrondi de la manière suivante:

soit n le résultat de ladite multiplication

* + - si n est compris entre n,00 et n,50, alors le nombre maximal d’unités de logement autorisé est égal à n (arrondissement à l’unité inférieure);
    - si n est compris entre n,51 et n,99, alors le nombre maximal d’unités de logement autorisé est égal à n+1 (arrondissement à l’unité supérieure).
* 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 implantées en seconde position par rapport à la voie desservante sont interdites sauf s'il s'agit:

* de dépendances telles qu'admises à l'art. 12 ci-après,
* de la rénovation, transformation d'immeuble existants en deuxième position, pour autant qu'un accès minimal auxdits immeubles soit assuré, notamment pour les services de secours, et qu'il n'y ait pas de changement d'affectation.

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 des constructions

Les alignements des nouvelles constructions par rapport à la voirie sont à fixer en référence à l'implantation des bâtiments existants voisins:

* Soit dans le prolongement du front de bâtisse des immeubles adjacents sans pour autant dépasser un recul avant de 6m;
* Soit de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses décalés.

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 peut varier entre 3m et 6m.

* Recul latéral:

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété peut être soit nul (uniquement pour la construction en un seul tenant de maisons jumelées ou en bande), soit égal ou supérieur à 3m.

S’il existe déjà un pignon nu et aveugle en attente sur une parcelle voisine, l’implantation de toute nouvelle construction sur ledit pignon est obligatoire.

* Recul postérieur:

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à 8m.

# Art. 8 Gabarit des constructions

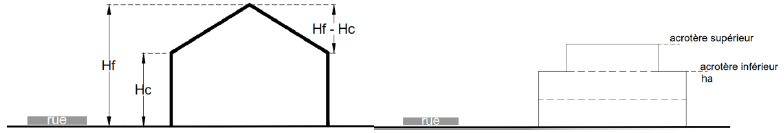
1. **Niveaux**

* 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 42° à partir du niveau corniche et respecter un recul de min. 1,5m par rapport au plan de façade.

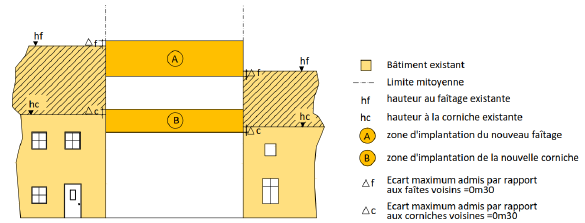


1. **Hauteur**

* La hauteur à la corniche (hc) maximale admissible est de 7m.
* La hauteur au faîtage (hf) maximale admissible sera de 11m50.
* La hauteur « hc » devra toujours être supérieure à la différence de hauteur « hf-hc ».
* La hauteur à l’acrotère (ha) inférieur est de maximum 7m et la hauteur à l’acrotère supérieur est de maximum 10m00.



* 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.



* Pour les bâtiments érigés sur des terrains qui disposent d'une pente supérieure ou égale à 12% depuis la voirie de desserte ou parallèle à celle-ci, une augmentation ou une diminution de la hauteur peut être autorisée conformément aux prescriptions de l’art. 68.

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 qui disposent d'une pente supérieure ou égale à 12% depuis la voirie de desserte ou parallèle à celle-ci,
* pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas.

1. **Largeur**

La largeur des constructions principales est fixée comme suit:

* 8m00 minimum pour une construction isolée;
* 7m00 minimum par construction jumelée ou groupée en bande;

Lors d'une réaffectation par division verticale d'un bâtiment existant réalisé en maçonnerie, la largeur minimale de la façade principale par unité de logement pourra être réduite jusqu'à 6m.

Les bâtiments groupés en bande ne pourront dépasser une longueur totale de 25m et compteront au maximum 3 (trois) unités.

# 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.
* les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitée à 15°) pour:
  + les constructions isolées;
  + les constructions jumelées ou en bande, pour autant que toutes les constructions de l'ensemble contigu présentent le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente;
  + la partie de la construction dépassant la profondeur de 14m.

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

Dans le cas d'une construction, reconstruction ou transformation d'un bâtiment inscrit au sein d’un ensemble de typologie jumelée ou en bande, la pente de la toiture du bâtiment considéré devra être identique à celle des constructions contiguës.

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.

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 deux pans, dite jacobine,
* lucarne à croupe, dite capucine,
* lucarne pignon,
* lucarne rampante,
* lucarne en trapèze,
* lucarne à jouées galbées.

Les lucarnes jumelées sont interdites.

Par ailleurs, il est prévu ce qui suit:

* les ouvertures dans la toiture sont implantées à 0m50 (cinquante centimètres) minimum en recul sur l'alignement de la façade,
* les ouvertures dans la toiture sont implantées à 1m (un mètre) minimum de recul sur les rives de toiture, les arêtes, les noues et le faîte de la toiture. Dans le cas des lucarnes rampantes uniquement, la présente prescription peut être dérogée en ce qui concerne le recul sur le faitage,
* leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit en tout point être inférieur à 2m50,
* la largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser les deux-tiers (2/3) de la largeur de la façade.

# 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.

Le nombre de niveaux sous-sol est limité à 1.

# Art. 11 Garage et carport

La construction de garages ou carports est autorisée pour autant qu'elle s'inscrive dans la bande de construction et sous réserve de respecter les reculs minima prescrits sur limites.

Si la limite arrière du garage ou carport ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale de plus de 2m, la construction de garages ou carports est autorisée dans un des reculs latéraux de la construction principale selon les cas suivants:

* garages
  + jusqu'à la limite de parcelle, sans accord écrit du voisin, dans le cas des maisons jumelées par le garage ou s'il existe déjà un garage avec un pignon nu et aveugle implanté sur la limite cadastrale et sous réserve que les deux garages accolés présentent un ensemble cohérent et harmonieux.
* carports:
  + jusqu'à 2m par rapport à la limite de propriété sans qu'aucun accord du voisin ne soit nécessaire;
  + jusqu'à la limite de parcelle, sans accord écrit du voisin, dans le cas des maisons jumelées par le carport ou s'il existe déjà un garage avec un pignon nu et aveugle implanté sur la limite cadastrale et sous réserve que l'ensemble que constitue les deux éléments accolés soit cohérent et harmonieux,
  + jusqu'à la limite de parcelle, avec accord écrit du voisin, pour les cas non couverts par le tiret qui précède.

La hauteur hors tout des garages et carports est de maximum 3m.

La toiture des garages et carports peut être végétalisée.

Les terrasses en toiture des garages et carports sont interdits.

# Art. 12 Autres dépendances (remises et abris de jardin)

Les autres dépendances ne peuvent servir à un usage d'habitation ou de garage. Leur emprise au sol maximale cumulée est de 16m2 avec un maximum de 12m2 par unité.

Les dépendances sont implantées jusqu'à maximum 40m mesurés à partir de l'alignement de voirie. Les dépendances sont interdites au niveau du recul avant des constructions principales.

Les dépendances respectent un recul minimum de 1m sur la limite latérale et sur la limite postérieure de propriété. Ce recul peut encore être nul sous réserve d'un accord écrit entre voisins.

La hauteur hors tout des dépendances est limitée à 3m mesurée par rapport au point le plus élevé du terrain aménagé attenant. Dans tous les cas, le niveau des dépendances est inférieur à celui du bâtiment principal.

Les toitures des dépendances peuvent être à double versant, à pente unique ou à toiture plate. Les pentes de toiture sont inférieures à 18°. Un débordement de la toiture de maximum 1m50 est autorisé pour l'aménagement d'auvents sur maximum 2 façades.

Les matériaux et couleurs à utiliser sont définis à l’art. 13.

# Art. 13 Matériaux et teintes des constructions

1. **Façades**

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmonier entre les différents bâtiments. Ainsi, les couleurs choisies pour un ensemble jumelé ou en bande devront respecter une seule et même nuance de couleurs. L'emploi de couleurs d'une autre nuance est cependant autorisé pour souligner les encadrements et les socles des constructions.

Les façades en bois sont acceptées à l'exception des constructions du type « chalet suisse » ou du type « blockhaus ».

L'utilisation du granit est proscrite tout comme les parements de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants. Les parements de briques sont interdits.

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont admis:

* sur maximum 30% de la surface totale des façades,
* pour les dépendances.

Les murs d'attente des constructions érigées en limite(s) latérale (s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

Les façades végétales ou façades jardin sont autorisées sans dépasser le mur de façade de plus de 0m50, système de fixation du support inclus.

1. **Toitures**

A l’exception des toitures plates qui peuvent être végétalisées, un seul matériau sombre et mat est admis pour l’ensemble de la construction principale.

Par dérogation à ce qui précède, un deuxième matériau sombre et mat peut être utilisé pour couvrir les ouvertures en toiture.

Les toitures sont composées soit d’ardoises naturelles ou de matériaux d’aspect similaire, soit de tuiles non émaillées, soit de tôles en zinc titane prépatinées. Les teintes autorisées pour les toitures vont du gris au noir. Par dérogation à ce qui précède, l’utilisation de tuiles d’une autre couleur est admise uniquement pour les toitures des constructions présentant déjà ce type de matériaux.

1. **Murs et clôtures**

Pour les murs de soutènement ou pour la rénovation de murs existants visibles depuis l'espace public, l’usage de matériaux naturels (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierre sèche, gabions) ou d’enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques: enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré) est imposé.

# Art. 14 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 et des dépendances conformément à l'art. 12.

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 recouverts de végétation.

Tout emplacement de stationnement est par ailleurs proscrit hors bande de construction.

Les piscines non couvertes lorsqu’elles sont autorisées à l’arrière de la construction principale doivent respecter une emprise totale maximale de 32m2 et une distance de 3m min par rapport aux limites de propriété.

Pour toute parcelle localisée en QE-ER, 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.