

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » | PRELIMINAIRES

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

PARTIE A

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

SOMMAIRE

I.	PRESCRIPTIONS GENERALES	5
Art. 1.	Droits acquis – Constructions existantes autorisées dans un cadre légal antérieur	5
(1)	Protection de l'existant	5
(2)	Transformation, rénovation et assainissement	5
(3)	Changement du mode d'utilisation du sol	5
(4)	Augmentation du nombre de logements	5
(5)	Constructions protégées	6
Art. 2.	Lots et parcelles	6
(1)	Modification des limites de parcelles	6
(2)	Nombre de constructions principales par parcelle	6
Art. 3.	Mode d'utilisation du sol	7
Art. 4.	Type de constructions	7
Art. 5.	Degré d'utilisation du sol	7
(1)	Reculs des constructions	7
(2)	Implantation des constructions	8
(3)	Nombre de niveaux	12
(4)	Hauteurs des constructions	12
(5)	Nombre d'unités de logement par construction	12
Art. 6.	Constructions subordonnées accolées	13
Art. 7.	Dépendances	13
(1)	Types de dépendances	13
(2)	Reculs	14
(3)	Implantation	15
(4)	Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	15
(5)	Hauteurs	15
(6)	Emprise au sol	16
Art. 8.	Emplacements de stationnement	16
(1)	Emplacements de stationnement pour voitures	16
Art. 9.	Dispositions supplémentaires	17
(1)	Toitures	17
(2)	Aménagement des espaces extérieurs privés	20
(3)	Accès	22

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

(4)	Servitudes	23
(5)	Couleur et emploi des matériaux	24
II.	TERMINOLOGIE	26

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

I. PRESCRIPTIONS GENERALES

Art. 1. Droits acquis – Constructions existantes autorisées dans un cadre légal antérieur

(1) Protection de l'existant

Seules les constructions existantes autorisées dans un cadre légal antérieur jouissent d'une protection de l'existant. En cas de sinistre, leurs vestiges peuvent être démolis et elles peuvent être reconstruits à l'identique au niveau du volume, des dimensions extérieures et du nombre d'unités de logement et peuvent de ce fait déroger aux prescriptions de l'article 4 *Type de construction*, de l'article 5 *Degré d'utilisation du sol* et de l'article 9(1) *Toitures* du présent PAP QE.

Les entreprises et exploitations existantes dans une zone ne permettant pas ou plus leur implantation, jouissent d'une protection de l'existant.

(2) Transformation, rénovation et assainissement

En dehors des transformations* pour assainissement énergétique, toute transformation* d'une construction existante avec modification du volume et/ou de l'emprise au sol ne peut être autorisée que si elle est conforme aux prescriptions du présent PAP QE.

Toute rénovation* ou assainissement* de façade doit être en conformité par rapport aux prescriptions de l'article 9(5) *Couleur et emploi des matériaux* du présent PAP QE.

Toute construction existante autorisée dans un cadre légal antérieur peut être dotée d'un accès pour personnes à mobilité réduite en saillie par rapport à une façade à condition :

- D'être réalisé sous forme de passerelle ou rampe d'aspect filigrane ;
- De ne pas empiéter ni sur le domaine public, ni sur le recul avant minimal ;
- D'être réalisé à l'intérieur de la bande de construction ;
- De respecter un recul d'au moins 2,00 m sur toutes les limites de parcelle et
- D'accuser une profondeur de construction de maximum 2,50 m.

(3) Changement du mode d'utilisation du sol

En cas de changement du mode d'utilisation* d'une construction existante, celle-ci doit être mise en conformité par rapport aux prescriptions du présent PAP QE.

(4) Augmentation du nombre de logements

Toute augmentation du nombre d'unités de logement dans une construction existante nécessite la mise en conformité de la construction avec les prescriptions du présent PAP QE.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

(5) Constructions protégées

Pour les constructions situées dans une zone superposée « Secteur et éléments protégés d'intérêt communal » (SEPIC) telle que reprise dans la partie graphique du PAG et pour les constructions que la partie graphique du PAG reprend en tant que « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver », « alignement d'une construction existante à préserver » ou « gabarit de construction existante à préserver » ainsi que pour les constructions protégées au niveau national, l'article 30 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de la partie écrite du PAG prime sur les prescriptions du présent PAP QE.

Des volumes secondaires, accolés ou non à un gabarit d'une construction existante à préserver, tel que repris dans la partie graphique du PAG, peuvent être autorisés, à condition de respecter toutes les prescriptions du présent PAP QE.

Art. 2. Lots et parcelles

(1) Modification des limites de parcelles

Sans préjudice des dispositions de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les parcelles pouvant être réunies ou morcelées selon les prescriptions de la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE doivent rester constructibles au sens de toutes les dispositions réglementaires et légales en vigueur.

Des dérogations peuvent être accordées, si une parcelle existante n'étant pas constructible le devient au moyen d'une rectification des limites.

Des dérogations peuvent être accordées pour les constructions situées dans une zone superposée « Secteur et éléments protégés d'intérêt communal » (SEPIC) telle que reprise dans la partie graphique du PAG et pour les constructions que la partie graphique du PAG reprend en tant que « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver », « alignement d'une construction existante à préserver » ou « gabarit de construction existante à préserver » ainsi que pour les constructions protégées au niveau national.

(2) Nombre de constructions principales par parcelle

Sauf dans les secteurs BEP, ECO, REC, MIX-r, HW-09 et SPEC-RF, plusieurs constructions principales* sur une même parcelle ne sont pas admissibles.

Dans les secteurs BEP, ECO, REC, MIX-r et SPEC-RF, la distance entre les constructions principales* sises sur la même parcelle est prescrite dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE pour le secteur concerné.

Les maisons unifamiliales, bi-familiales* et tri-familiales* ne peuvent être réunies à aucun niveau*.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Art. 3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol est prescrit dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE.

Art. 4. Type de constructions

Les types de constructions sont prescrits dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE.

Art. 5. Degré d'utilisation du sol

(1) Reculs des constructions

Sauf exceptions reprises aux articles 5(2)2. *Alignement de façade* et 5(2)3. *Alignement de façade obligatoire* du présent PAP QE, les reculs sont prescrits dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE.

Dans le cas où une parcelle accuse une profondeur moyenne* inférieure à 21,00 m, le recul arrière minimal de tous les niveaux* peut être réduit, sans toutefois pouvoir être inférieur à 2,00 m en tous points. Ceci à condition que la profondeur de construction ne dépasse pas 8,00 m.

Si la limite séparative entre deux parcelles est oblique par rapport à la construction, au point le plus rapproché, la distance de cette construction par rapport à cette limite séparative, y compris les saillies, ne peut être inférieure aux reculs prescrits dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE, minoré d'un mètre.

Dans le cas où une parcelle accuse une profondeur moyenne* comprise entre 21,00 m et 25,00 m, le recul arrière minimal des niveaux entièrement hors sol* de la construction peut être réduit, sans toutefois pouvoir être inférieur à 5,00 m. Ceci à condition que la profondeur de construction ne dépasse pas 10,00 m.

Dans ce cas, le niveau partiellement ou entièrement enterré* des maisons plurifamiliales* accueillant plus de 3 unités de logement ou unités de propriété, peut accuser un recul arrière de minimum 3,00 m.

Sans préjudice de l'article 8(4)2. *Servitude – Transposition des volumes et surfaces* du présent PAP QE, lorsqu'une parcelle longe le domaine public sur plusieurs côtés, la construction y implantée doit respecter les reculs avant minimaux sur tous les côtés du domaine public, les reculs latéraux minimaux par rapport aux limites de parcelle mitoyennes latérales et un recul arrière de minimum 6,00 m.

Lorsqu'une parcelle longe le domaine public sur le côté avant et sur le côté arrière, la construction y implantée doit respecter les reculs avant minimaux sur ces deux côtés, sans que cela ne donne droit à

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

un dépassement de la profondeur de construction maximale autorisée et les reculs latéraux minimaux par rapport à la parcelle mitoyenne.

Si une construction est implantée sur la limite séparative entre deux parcelles, toute nouvelle construction doit s'y accoler.

En cas d'assainissement* pour améliorer la performance énergétique d'une construction existante, moyennant une façade isolante, les reculs minimaux peuvent être minorés de max. 0,25 m à condition de ne pas empiéter sur le domaine public.

(2) Implantation des constructions

1. Bande de construction

La bande de construction est prescrite dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE.

Sans préjudice de l'article 9(4)3. *Servitude – Transposition des volumes et surfaces* du présent PAP QE, dans le cas où une construction est implantée sur une parcelle longeant le domaine public sur plusieurs côtés, les bandes de construction se trouvent dans le prolongement des deux parcelles mitoyennes.

2. Alignement de façade

Sauf prescription d'un alignement de façade obligatoire*, tel que repris dans la partie graphique du PAG et sans préjudice de l'article 5(2)3. *Alignement de façade obligatoire* du présent PAP QE, les constructions doivent être implantées parallèlement au domaine public.

3. Alignement de façade obligatoire

Toute nouvelle construction principale* s'accolant à une ou plusieurs constructions principales* existantes doit obligatoirement reprendre l'alignement de façade* d'une de ces constructions et ce sur tous les niveaux entièrement hors sol* ou partiellement enterrés*.

Pour respecter l'alignement de façade obligatoire*, il peut être dérogé au recul avant minimal tel que fixé à l'article 5(1) *Reculs des constructions* du présent PAP QE à condition que toutes les dispositions en matière de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours et d'entretien soient remplies et qu'il n'en découle pas de gêne anormale pour les voisins.

En cas d'assainissement* pour améliorer la performance énergétique moyennant une façade isolante, l'alignement de façade obligatoire* existant peut être dépassé de max. 0,25 m à condition de ne pas empiéter sur le domaine public.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Une dérogation à l'obligation de reprendre l'alignement de façade obligatoire* est possible pour des raisons d'ordre urbanistique ou topographique ou relevant d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

4. Profondeur de construction

Les profondeurs de construction sont prescrites dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE.

Dans le cas où une construction est implantée sur une parcelle longeant le domaine public sur plusieurs côtés, la profondeur de construction s'apprécie par rapport à tous les côtés du domaine public.

5. Largeur de construction

Pour les secteurs suivants, la largeur de construction est prescrite dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE :

- HAB-2 Résidence (AL-07) ;
- HAB-2 avec 6 unités de logements (FT-04) ;
- HAB-2 Résidence (FT-05) ;
- HAB-2 Résidence (HS-12) ;
- HAB-2 Résidence (HW-07) ;
- MIX-u (HW-10) et
- ECO-c1 Bruyère (HW-13).

6. Emprise au sol

Pour les secteurs suivants, l'emprise au sol des constructions principales* est prescrite dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE :

- MIX-r et
- REC-CA camping (AL-11).

7. Densité de construction

Pour les secteurs suivants, la densité de construction est prescrite dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE

- ECO-c1 et
- ECO c2.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

8. Saillies en façade

(a) Avant-corps clos

Les avant-corps clos* peuvent être en saillie de maximum 0,60 m par rapport aux façades et aux parties des murs extérieurs.

Par façade, la surface de façade cumulée des avant-corps clos* ne peut être supérieure à 25 % de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

Les avant-corps clos* peuvent être disposés en coin et être réunis aux angles des constructions ainsi qu'à la limite de parcelle mitoyenne latérale. Lorsque les avant-corps clos* ne sont pas regroupés en limite de parcelle mitoyenne latérale, ils doivent accuser, par rapport à cette limite mitoyenne latérale, une distance égale ou supérieure à la valeur de leur saillie.

Les avant-corps clos* ne peuvent pas empiéter sur les reculs latéraux minimaux.

Les avant-corps clos* ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

(b) Débords de toiture

Les débords de toiture* peuvent être en saillie de maximum 0,60 m par rapport aux façades.

Les débords de toiture* peuvent empiéter sur tous les reculs.

Les débords de toiture* se situant à une hauteur de 4,50 m ou plus au-dessus du domaine public peuvent empiéter de maximum 0,60 m sur le domaine public.

Les débords de toiture* se situant à une hauteur de moins de 4,50 m au-dessus du domaine public peuvent empiéter de maximum 0,15 m sur le domaine public.

(c) Éléments architecturaux

Les éléments architecturaux* peuvent être en saillie de maximum 0,15 m par rapport aux façades. Ils ne peuvent être en saillie par rapport aux avant-corps clos* et aux avant-corps non clos*.

Par façade, la surface cumulée des éléments architecturaux* ne peut être supérieure à 10 % de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.

Les éléments architecturaux* peuvent empiéter de maximum 0,15 m sur tous les reculs minimaux.

(d) Éléments pare-vue

Les éléments pare-vue* peuvent être en saillie par rapport à la construction principale* ou à la construction subordonnée accolée*, le cas échéant, pour peu qu'ils se situent à l'intérieur de la bande de construction et qu'ils n'empiètent pas sur les reculs avant et latéraux minimaux.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Pour les maisons unifamiliales, bi-familiales* et tri-familiales*, ils sont uniquement autorisés en cas de maisons jumelés ou en bande, et ce à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

Pour les bâtiments accueillant plus de 3 unités de logement ou autres unités de propriété, ils sont autorisés entre deux unités de logement ou autres unités de propriété.

Les éléments pare-vue* au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin* peuvent accuser une profondeur maximale de 3,00 m et une hauteur maximale de 2,00 m.

(e) Installations techniques en façade

Les installations techniques* peuvent être en saillie de maximum 0,60 m par rapport aux façades.

Elles sont uniquement admissibles sur les façades postérieures, sauf les gouttières et les descentes d'eau pluviale qui sont également admissibles sur les façades antérieures et latérales et les conduits de cheminées qui sont également admissibles sur les façades latérales.

Les installations techniques* peuvent empiéter sur tous les reculs.

Les installations techniques* ne peuvent pas empiéter sur le domaine public, sauf s'il s'agit de gouttières ou de descentes d'eau pluviale. Celles-ci peuvent empiéter de maximum 0,15 m sur le domaine public à condition que la sécurité sur la voie publique* soit garantie.

(f) Auvents

Les auvents peuvent être en saillie de maximum 1,00 m par rapport aux façades.

Ils ne sont admis qu'au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin*.

Les auvents peuvent empiéter sur tous les reculs.

Les auvents ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

(g) Cours anglaises

Les cours anglaises* peuvent être en saillie de maximum 1,00 m par rapport aux façades.

Par façade, la largeur cumulée des cours anglaises* ne peut être supérieure à la moitié de la largeur de la façade à laquelle elles se rapportent.

Les cours anglaises* peuvent empiéter sur tous les reculs.

Les cours anglaises* ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

(h) Avant-corps non clos

Les avant-corps non clos* peuvent accuser une saillie de maximum 1,50 m par rapport aux façades. Ils ne peuvent pas être en saillie par rapport aux avant-corps clos*.

Par façade, la surface de façade cumulée des avant-corps non clos* ne peut être supérieure à 25 % de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent. Les garde-corps, qu'ils soient opaques ou transparents, sont à inclure dans la surface de façade des avant-corps non clos*.

Les avant-corps non clos* doivent accuser une distance de minimum 2,00 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

Ils ne peuvent empiéter que sur les reculs avant et arrière minimaux et ce de maximum 1,50 m.

Lorsqu'ils se situent sur la façade avant, ils ne sont admissibles que si la différence de niveau entre l'axe de la voie desservante et le niveau fini de leur sol (OKF) est d'au moins 2,00 m.

Les avant-corps non clos* ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

Des éléments pare-vue* peuvent être intégrés aux avant-corps non clos*.

(3) Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux* est prescrit dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE.

Lorsque le terrain à bâtir net est en descente par rapport à la voie desservante et que la dénivellation* est supérieure à 2,00 m, la réalisation d'un rez-de-jardin* est obligatoire.

La surface hors œuvre de l'étage en retrait ne peut être supérieure à 80 % de la surface hors œuvre du niveau* situé en dessous.

(4) Hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont prescrites dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE.

Le garde-corps surmontant la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate* ou d'une terrasse est compris dans la hauteur à l'acrotère.

(5) Nombre d'unités de logement par construction

Le nombre d'unités de logement est prescrit dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE.

Si un bâtiment accueille des unités de propriété non destinées à l'habitat, le nombre maximum d'unités de logement est réduit en fonction.

Les maisons unifamiliales peuvent accueillir un logement intégré.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Art. 6. Constructions subordonnées accolées

Une construction subordonnée accolée* est admissible uniquement sur les parcelles accueillant des maisons unifamiliales ou bi-familiales*.

La construction subordonnée accolée* doit respecter :

- La bande de construction prescrite à l'article 5(2)1 *Bande de construction* du présent PAP QE et
- Des reculs correspondants aux reculs des constructions principales* prescrits à l'article 5(1) *Reculs des constructions* du présent PAP QE.

La construction subordonnée accolée* doit accuser :

- Au maximum 1 niveau* ;
- Une hauteur hors tout* de maximum 5,50 m et
- Une surface vitrée de minimum 50 % sur la somme de toutes les façades et toitures.

Les hauteurs des constructions subordonnées accolées* sont mesurées à partir du terrain existant* au pied et dans l'axe médian de leur façade arrière.

La construction subordonnée accolée* peut majorer la profondeur de construction prescrite à l'article 5(2)4. *Profondeur de construction* du présent PAP QE de maximum 3,00 m.

Art. 7. Dépendances

Dans les secteurs BEP, ECO, REC, MIX-r, JAR et SPEC-RF, les prescriptions concernant les dépendances sont fixées dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE.

Dans les autres secteurs, les dépendances doivent respecter les prescriptions suivantes.

(1) Types de dépendances

Les dépendances sont admissibles uniquement sur les parcelles accueillant des maisons unifamiliales, des maisons bi-familiales* ou des maisons tri-familiales*.

Sur les parcelles accueillant des maisons unifamiliales ou des maisons bi-familiales* peuvent être construites :

- Au maximum 1 garage et/ou car-port ;
- Au maximum 1 abri de jardin* ;
- Au maximum 1 serre et
- Au maximum 1 construction légère*.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Sur les parcelles accueillant des maisons tri-familiales* peuvent être construites :

- Au maximum 1 garage et/ou car-port et
- Au maximum 1 abri de jardin*.

Sur les parcelles accueillant des maisons plurifamiliales* aucune dépendance ne peut être construite.

(2) Reculs

Les reculs sont fixés comme suit :

	Garage et/ou car-port	Abri de jardin* / serre ≤ 6 m²	Abri de jardin* / serre > 6 m² et ≤ 12 m²	Construction légère*
Recul avant	min. 6,00 m	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Recul latéral	0,00 m ou recul latéral imposé pour les constructions principales* dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE pour le secteur concerné	min. 1,00 m	min. 2,00 m	min. 1,00 m
Recul arrière	min. 10,00 m	min. 1,00 m	min. 2,00 m	min. 1,00 m

Sans préjudice de l'article 7(1) *Types de dépendances* du présent PAP QE, seul dans le cas de bâtiments isolés, le garage et/ou car-port peut être réalisé dans un des reculs latéraux.

Sans préjudice de l'article 7(1) *Types de dépendances* du présent PAP QE, si un garage et/ou car-port est implanté sur la limite séparative entre deux parcelles, tout nouveau garage et/ou car-port peut s'y accoler.

Sans préjudice de l'article 7(1) *Types de dépendances* du présent PAP QE, si un abri de jardin* est implanté sur la limite séparative entre deux parcelles, tout nouvel abri de jardin* peut s'y accoler.

L'abri de jardin*, la serre et la construction légère* doivent se situer dans le recul arrière et accuser une distance de minimum 3,00 m par rapport à la construction principale* ou à la construction subordonnée accolée*, le cas échéant, ainsi qu'à tout autre type de dépendance réalisée sur la parcelle en question.

Dans le cas où une parcelle accuse une profondeur moyenne* inférieure à 21,00 m, le recul arrière minimal du garage et/ou car-port peut être réduit, sans toutefois pouvoir être inférieur à 2,00 m. Dans ce cas, la façade arrière du garage et/ou car-port ne peut pas dépasser la façade arrière de la construction à laquelle il se rapporte.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Dans le cas où une parcelle accuse une profondeur moyenne* comprise entre 21,00 m et 25,00 m, le recul arrière minimal du garage et/ou car-port peut être réduit, sans toutefois pouvoir être inférieur à 5,00 m. Dans ce cas, la façade arrière du garage et/ou car-port ne peut pas dépasser la façade arrière de la construction à laquelle il se rapporte.

(3) Implantation

1. Bande de construction

Les garages et/ou car-ports doivent être implantés à l'intérieur de la bande de construction, telle que définie à l'article 5(2)1. *Bande de construction* du présent PAP QE.

2. Saillies en façade

Les saillies en façade sous forme d'avant-corps clos* et d'avant-corps non clos* ne sont pas autorisées.

Toutes les autres saillies en façade sont autorisées, à condition qu'elles soient conformes aux dispositions de l'article 5(2)8. *Saillies en façade* de la présente partie écrite.

(4) Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Les dépendances ne peuvent accuser qu'un seul niveau*.

(5) Hauteurs

Les hauteurs des dépendances sont mesurées à partir du terrain remodelé*. Les hauteurs à la corniche et au faîte, respectivement à l'acrotère sont alors mesurées dans l'axe médian de la façade la plus haute.

Les hauteurs maximales sont fixées comme suit :

	Dépendances sans construction légère*	Construction légère*
Hauteur à la corniche	2,60 m	Sans objet
Hauteur au faîte	3,00 m	Sans objet
Hauteur à l'acrotère	3,00 m	Sans objet
Hauteur hors tout*	Sans objet	3,00 m

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

(6) Emprise au sol

Sans préjudice des alinéas suivants, les emprises au sol maximales, respectivement les surfaces en plan maximales sont fixées comme suit :

	Emprise au sol	Surface en plan
Garage et/ou car-port	30,00 m ²	Sans objet
Abris de jardin* / serre	12,00 m ²	Sans objet
Construction légère*	Sans objet	25,00 m ²

L'emprise au sol maximale cumulée de l'abri de jardin* et de la serre ne peut dépasser 20 m².

L'emprise au sol maximale, respectivement la surface en plan maximale cumulées de la construction légère*, de l'abri de jardin* et de la serre ne peut pas être supérieure à 10 % de la surface de la parcelle.

Art. 8. Emplacements de stationnement

(1) Emplacements de stationnement pour voitures

Sans préjudice de l'article 7(1) *Types de dépendances* du présent PAP QE, les emplacements de stationnement pour voiture requis par unité de logement ou autre unité de propriété doivent être réalisés sous forme d'emplacements de stationnement couverts*. Seuls les emplacements de stationnement requis attribués aux commerces et aux services peuvent être aménagés à l'air libre.

Dans le cas de maisons tri-familiales*, seul un emplacement de stationnement par unité de logement doit être réalisé sous forme d'emplacement de stationnement couvert*. Pour les maisons unifamiliales, les maisons bi-familiales* et les maisons tri-familiales*, uniquement un seul emplacement de stationnement peut être aménagé à l'air libre.

Les emplacements de stationnement doivent se situer à l'intérieur de la bande de construction et ne peuvent pas se situer dans la marge de reculement* arrière.

Seul dans le cas d'une maison réalisée sous forme de construction isolée, un des deux reculs latéraux peut servir à la réalisation d'un ou de plusieurs emplacements de stationnement.

Deux emplacements de stationnement couverts* attribués au même logement ou à la même unité de propriété peuvent être disposés l'un derrière l'autre et peuvent alors être comptabilisés comme emplacements de stationnement requis.

Sauf dans le cas d'une nouvelle construction, les emplacements de stationnement couverts* ou non couverts* existants et accordés ou compensés dans un cadre légal antérieur pour les maisons comportant jusqu'à 3 unités de logement jouissent d'une protection de l'existant et peuvent alors être comptabilisés comme emplacements de stationnement requis.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Aucun emplacement de stationnement requis ne peut être aménagé sur l'accès carrossable menant à un ou plusieurs emplacements de stationnement couverts*.

Pour chaque unité de logement ou autre unité de propriété, les emplacements de stationnements requis ne peuvent être vendus ou cédés séparément de l'unité à laquelle ils sont attribués.

Art. 9. Dispositions supplémentaires

(1) Toitures

1. Toitures des constructions principales

(a) Forme des toitures

La forme de toiture est prescrite dans la partie B – prescriptions particulières du présent PAP QE.

Les pentes des toitures à deux versants ne peuvent excéder 45°.

Dans le cas des toitures à la Mansart les pentes sont fixées comme suit :

- Parties situées en dessous du brisis : au maximum 85° ;
- Parties situées au-dessus du brisis : au maximum 30°.

Les étages en retrait doivent être munis de toitures plates*.

Les niveaux partiellement enterrés* doivent être munis de toitures plates*.

Les pignons sur rue sont interdits.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

(b) Éléments intégrés à la toiture

Tabatières

Dans les combles dont 75 % de la surface au sol* accusent une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 1,80 m, la surface en plan cumulée des tabatières* ne peut être supérieure à 20 % de la surface au sol* de ces combles.

Dans les combles dont 75 % de la surface au sol* accusent une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m, la surface en plan des tabatières* ne peut être supérieure à 1,00 m² et leur surface cumulée ne peut être supérieure à 2 % de la surface au sol* de ces combles.

Lucarnes

Les lucarnes* peuvent être intégrées à tous les versants et pans de toiture.

Les lucarnes* ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 3,50 m et ne peuvent pas être munies de toitures plates*. Elles doivent accuser une distance de minimum 0,50 m par rapport au faîte.

Par façade, la largeur cumulée des lucarnes* ne peut être supérieure au 2/3 de la largeur de la façade qu'elles surmontent. Les lucarnes* doivent accuser un retrait d'au moins 0,50 m par rapport au plan de la façade qu'elles surmontent et doivent accuser une distance d'au moins 1,00 m par rapport aux angles de la façade en question ou à la limite de parcelle mitoyenne latérale, le cas échéant.

Les lucarnes* ne peuvent dépasser ni le faîte de la toiture à laquelle elles sont intégrées, ni empiéter sur les arêtes des toitures auxquelles elles sont intégrées.

Sans préjudice des exigences en matière de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours et d'entretien ainsi que de vues directes, les lucarnes* peuvent être jumelées et regroupées à la limite de parcelle mitoyenne latérale à condition que les demandes d'autorisation de construire soient introduites et octroyées comme un ensemble.

Lorsque des tabatières* et des lucarnes* sont aménagées en toiture, leur largeur cumulée ne peut être supérieure à 2/3 de la largeur de la façade qu'elles surmontent.

Verrières et coupes d'éclairage

Des éléments tels que verrières et coupes d'éclairage peuvent être intégrées aux toitures plates* des constructions principales*. Celles-ci doivent accuser une distance de minimum 2,00 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

(c) Installations techniques en toiture

Sont autorisées uniquement les conduits de cheminée et d'aération, les panneaux solaires, les paratonnerres, les gouttières, les descentes d'eau pluviale, le cas échéant, ainsi que les ascenseurs.

Les installations techniques* doivent être regroupées en toiture et observer une distance d'au moins 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade. Les ascenseurs ne peuvent pas accuser une hauteur* supérieure à 2,00 m.

Lorsqu'elles sont intégrées à une toiture en pente, les installations techniques* ne peuvent dépasser le faite de plus de 1,00 m.

Sans préjudice de la réglementation en matière de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours et d'entretien, les cabanons techniques* et les installations techniques* peuvent être regroupées en toiture à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

L'habillage des cabanons techniques* et des installations techniques* est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et les toitures.

Les toitures des niveaux partiellement enterrés* des maisons tri-familiales* et des maisons plurifamiliales* peuvent uniquement accueillir des gouttières et des descentes d'eau pluviale.

(d) Terrasses découpées dans la toiture

Les terrasses découpées dans la toiture sont admises.

Par façade, la largeur cumulée de ces terrasses ne peut être supérieure au 2/3 de la largeur de la façade qu'elles surmontent. Les terrasses doivent accuser une distance d'au moins 0,50 m par rapport à l'aplomb de la façade qu'elle surmontent et 2,00 m par rapport aux angles de la façade en question ou à la limite de parcelle mitoyenne latérale, le cas échéant.

2. Toitures des constructions subordonnées accolées

(a) Forme des toitures

Les constructions subordonnées accolées* peuvent accueillir toute forme de toiture.

(b) Éléments intégrés à la toiture

Des éléments tels que verrières et coupoles d'éclairage peuvent être intégrées aux toitures des constructions subordonnées accolées*. Dans ce cas, ces éléments doivent accuser une distance de minimum 2,00 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

(c) Installations techniques en toiture

Les pompes à chaleur et les installations de conditionnement d'air ne peuvent pas être installées sur les toitures des constructions subordonnées accolées*. Hormis les gouttières et les descentes d'eau pluviales, les autres installations techniques* doivent accuser un recul de minimum 2,00 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

3. Toitures des dépendances

(a) Forme des toitures

Les dépendances peuvent accueillir toute forme de toiture.

(b) Éléments intégrés à la toiture

Seules les dépendances sous forme de garage peuvent accueillir des éléments intégrés à la toiture, tels que notamment des coupoles d'éclairage. Ces dernières doivent accuser une hauteur de maximum 1,00 m et une distance de minimum 1,00 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

(c) Installations techniques en toiture

Sont autorisées uniquement les conduits de cheminée et d'aération, les panneaux solaires, ainsi que les gouttières et les descentes d'eau pluviale.

Les conduits de cheminée et d'aération ainsi que les panneaux solaires doivent accuser une distance de minimum 1,00 m par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale.

(2) Aménagement des espaces extérieurs privés

1. Terrasses

A partir d'une profondeur de 3,00 m, les terrasses doivent accuser une distance de minimum 2,00 m par rapport à la limite de parcelle.

Les toitures des étages en retrait, des constructions subordonnées accolées* ainsi que des dépendances ne peuvent être utilisées comme terrasses.

2. Escaliers à l'air libre menant vers les espaces extérieurs privés

Les escaliers peuvent être réalisés en dehors de la bande de construction.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

(a) Escaliers à l'air libre menant vers les niveaux entièrement hors sol

Les escaliers doivent accuser, par rapport aux limites de parcelle, des distances minimales fixées comme suit :

- Par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale : 2,00 m ;
- Par rapport à la limite de parcelle arrière : 5,00 m ;
- Par rapport à la limite de parcelle avant : 1,00 m.

Dans le cas où une parcelle n'est pas assez profonde pour permettre l'implantation d'un escalier respectant les distances prescrites, la distance par rapport à la limite de parcelle arrière peut être réduite à 2,00 m.

Les escaliers peuvent surmonter au maximum une différence d'un niveau*.

(b) Escaliers à l'air libre menant vers les niveaux entièrement ou partiellement enterré

Les escaliers doivent accuser, par rapport aux limites de parcelle, des distances minimales fixées comme suit :

- Par rapport à la limite de parcelle mitoyenne latérale : 1,00 m ;
- Par rapport à la limite de parcelle arrière : 5,00 m ;
- Par rapport à la limite de parcelle avant : 1,00 m.

Dans le cas où une parcelle n'est pas assez profonde pour permettre l'implantation d'un escalier respectant les distances prescrites, la distance par rapport à la limite de parcelle arrière peut être réduite à 2,00 m.

Les escaliers réalisés à l'air libre peuvent surmonter une différence de hauteur de maximum 2,00 m.

3. Piscines

Les bords des piscines à l'air libre doivent accuser une distance de minimum 3,50 m par rapport aux limites de parcelle. Les piscines peuvent uniquement être surmontées de constructions légères*.

4. Citernes d'eau pluviale

Les citernes doivent accuser, par rapport aux limites de parcelle, une distance de min.1,00 m.

Les citernes doivent être entièrement enterrées par rapport au terrain existant* et doivent être recouvertes de végétation.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

5. Plantations obligatoires

Les parties des dalles des niveaux entièrement* ou partiellement enterrés* non couvertes par des constructions principales* ou par des constructions subordonnées accolées* doivent être réalisées sous forme de couche végétalisée de minimum 0,30 m d'épaisseur. Des surfaces scellées servant de terrasses, de chemins ou de surfaces de rencontre etc. y sont cependant admises.

Sans préjudice de l'article 9(2) Aménagement des espaces extérieurs et de l'article 9(3) Accès du présent PAP QE, le recul avant doit être végétalisé.

Après déduction de l'emprise au sol de toutes les constructions pouvant être implantées sur une parcelle ainsi que des aménagements extérieurs pouvant être scellés, la surface restante doit être végétalisée.

Des plantations artificielles ne sont pas admises.

Pour les secteurs HW11 et HW13 - Localité Howald, au minimum 10 % de la superficie de la parcelle doit être végétalisée.

(3) Accès

1. Chemins d'accès carrossables aux emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Sauf pour les secteurs BEP, ECO, MIX-r et SPEC, pour lesquels la largeur des chemins d'accès carrossable n'est pas limitée, la largeur cumulée des chemins d'accès carrossables aux emplacements de stationnement pour voiture, à mesurer à la limite du domaine public, ne peut être supérieure à :

Maison unifamiliale	max. 6,00 m
Maison bi-familiale*	max. 6,00 m
Maison tri-familiale*	max. 7,50 m
Maison plurifamiliale*	max. 7,50 m

Les rampes menant aux niveaux entièrement* ou partiellement enterrés* ne peuvent accuser une largeur supérieure à 7,50 m.

Sans préjudice des alinéas suivants, les rampes menant aux niveaux entièrement* ou partiellement enterrés* doivent accuser une distance de minimum 0,50 m par rapport à la limite de parcelle.

Aucun chemin d'accès aux emplacements de stationnement pour voiture ne peut être aménagé dans la façade arrière.

Sans préjudice des dispositions de l'article 2(2) dernier alinéa, deux maisons plurifamiliales* accueillant 3 unités de logement ou autres unités de propriété ou plus peuvent se partager le chemin

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

d'accès au niveau accueillant les emplacements de stationnements couverts*. La largeur totale de ce chemin d'accès commun ne peut être supérieure à 7,50 m.

2. Entrées

Sans préjudice des exigences en matière de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours, les constructions principales* ne peuvent disposer que d'une seule porte d'entrée principale. Cette dernière ne peut se situer au-dessus du premier niveau entièrement hors sol*.

Au cas où le rez-de-chaussée accueille des fonctions autres que l'habitat, des portes d'entrée individuelles desservant ces unités de propriété sont cependant autorisées.

(4) Servitudes

1. Servitude – Intégration urbanistique et architecturale

Toute nouvelle construction et toute transformation* doit prendre en considération les caractéristiques architecturales des constructions mitoyennes. D'une manière générale, chaque intervention doit être en harmonie avec les constructions voisines et le site environnant.

2. Servitude – Toiture

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade. Sans préjudice des dispositions de l'article 9(1) *Toitures* du présent PAP QE, la disposition des éléments intégrés à la toiture* tels que verrières, coupoles, lucarnes* et tabatières* et des installations techniques* en toiture doivent former un tout harmonieux dont l'impact visuel doit être minimisé.

Lorsque les formes de la toiture, les hauteurs à la corniche et au faîte des constructions mitoyennes ne sont pas identiques, les raccords doivent être soigneusement étudiés d'un point de vue esthétique.

Le retrait est à prévoir comme suit :

	Côté avant	Côté latéral	Côté arrière
Bâtiments en bande	min. 1,00 m	min. 0,10 m du côté libre	min. 0,10 m
Bâtiments jumelés	min. 1,00 m	min. 0,10 m du côté libre	min. 0,10 m
Bâtiments isolés	min. 1,00 m	min. 0,10 m	min. 0,10 m

3. Servitude – Transposition des volumes et surfaces

Sans préjudice de l'article 9(4)1. *Servitude – Intégration urbanistique et architecturale* du présent PAP QE une transposition des surfaces et volumes peut être imposée, si une construction contraire sensiblement l'ensoleillement et l'éclairage naturel des constructions implantées sur les parcelles adjacentes, si la profondeur de construction diverge sensiblement de celle des constructions voisines

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

ou si l'aménagement futur des parcelles adjacentes, respectivement la transformation* des constructions sur ces parcelles sont compromis.

Dans ce cas, les volumes et surfaces théoriquement réalisables conformément aux prescriptions du présent PAP QE peuvent être disposés plus librement à conditions que :

- La surface construite brute théoriquement réalisable ne soit pas augmentée ;
- Pour chaque volume construit un recul arrière de minimum 6,00 m soit respecté ;
- Le recul latéral minimal autorisé dans le secteur concerné soit respecté ;
- Dans le cas d'une implantation de deux ailes se faisant face, la distance minimale entre ces deux ailes soit égale à la somme de leurs hauteurs à la corniche, respectivement à l'acrotère.

(5) Couleur et emploi des matériaux

1. Façades

(a) Matériaux

Pour la finition extérieure des parties en dur, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- Enduit minéral ;
- Pierre ;
- Brique et
- Bois.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts et
- Le verre miroitant (Spiegelglas).

(b) Couleurs

Pour tous les composants de façades, sauf pour la pierre, la brique et le bois utilisés à l'état naturel, toutes les teintes sont admissibles pour peu qu'elles accusent un maximum de 20 % de teneur en noir et un maximum de 20 % de saturation sur l'échelle NSC (Natural Colour System) ou d'un nuancier équivalent.

Les avant-corps et socles* peuvent accuser un maximum de 25 % de teneur en noir et un maximum de 30 % de saturation sur l'échelle NSC (Natural Colour System) ou d'un nuancier équivalent.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

2. Toitures

(a) Matériaux

Les tuiles vernissées et l'acier inoxydable luisant sont proscrits.

(b) Couleurs

Lorsque les toitures ne sont pas végétalisées, seules sont admises les couleurs suivantes :

- Gris ardoise ;
- Gris-moyen ;
- Noir-anthracite ;
- Terre-cuite (cotto) ;
- Brun foncé et
- Cuivre à l'état naturel ou patiné.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

II. TERMINOLOGIE

On entend au sens du présent plan d'aménagement particulier « quartier existant » :

Abris de jardin

Construction se situant dans les espaces extérieurs privés et servant de débarras pour le matériel lié aux espaces verts et jardins.

Alignement de façade

Position de la façade par rapport à l'alignement de voirie.

Alignement de façade obligatoire

La limite séparative obligatoire entre une construction et une surface non aedificandi. La façade en question devra respecter l'alignement de façade obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement de façade obligatoire.

Assainissement

Toute mesure constructive et technique visant uniquement à rendre un bâtiment ou un équipement vétuste habitable et/ou conforme aux normes de sécurité, de salubrité, de solidité, de performance énergétique et de commodité en vigueur. Tous travaux d'assainissement* accompagnés d'une extension ou altération d'un bâtiment est à considérer comme transformation*.

Avant-corps clos

Toute partie de construction entièrement close en saillie et communiquant avec les pièces ou espaces auxquels elle est accolée, tels que jardin d'hiver, oriel ou encorbellement.

Avant-corps non clos

Toute partie de construction ouverte en saillie et communiquant avec les pièces ou espaces adjacents auxquels elle est accolée, tels que notamment les balcons et coursives.

Pour être considérés comme non clos, ces avant-corps ne peuvent pas être délimités par des panneaux transparents ou ajourés, à moins que la quote-part des vides de ces panneaux soit égale ou supérieure à 50 %.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Cabanon technique

Petite construction en toiture regroupant les installations techniques*.

Changement du mode d'utilisation

Tout changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.

Construction légère

Toute structure ouverte servant de support pour des plantes grimpantes ou destinée à la fixation des tauds. Sont également considérés comme construction légère* les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas ouvertes, les pavillons et les kiosques ouverts de tous les côtés.

Construction principale

Toute construction accueillant, à titre principal, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes. Les caractéristiques physiques des pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont reprises dans le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Construction subordonnée accolée

Les constructions subordonnées accolées* doivent se présenter sous forme de :

- Jardin d'hiver ;
- Jardin d'été ou
- Véranda*.

Elles peuvent faire partie de l'enveloppe chauffée de la construction principale*.

Cour anglaise

Fossé maçonné sur lequel prennent jour les ouvertures d'un niveau partiellement ou entièrement enterré*.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Débord de toiture

Toute partie de la toiture, y compris les dispositifs liés à l'évacuation des eaux pluviales, en saillie par rapport à la façade.

Dénivellation

Différence d'altitude entre la cote du niveau du terrain existant*, mesurée à l'alignement de voirie et celle mesurée à l'alignement de façade postérieur théoriquement admissible et ce au milieu de l'alignement de voirie.

La dénivellation* est constatée sur base d'un levé topographique établi par un homme de l'art avant les travaux.

Élément architectural

Tout élément en saillie, fixe ou mobile, faisant partie intégrante d'une façade et ayant une destination fonctionnelle, structurante ou décorative, tels que notamment les moulures, encadrements, entablements, modénatures, bandeaux, colonnes et pilastres.

Éléments pare-vue

Tout élément opaque fixé verticalement à une façade et destiné à protéger deux unités de logement ou deux unités de propriété contigües des vues directes.

Emplacement de stationnement couvert

Emplacement de stationnement situé dans une construction principale* ou dans une dépendance sous forme de garage et/ou de car-port.

Hauteur hors tout

Hauteur cumulée d'une construction à proprement parler et des éléments y fixés, tels que notamment les garde-corps, les installations techniques* et les éléments architecturaux*.

La hauteur d'un ascenseur, est la hauteur de sa vue en élévation (Ansichtsfläche), y compris sa toiture.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Home based business

Toute activité de service ou d'artisanat réalisée au domicile de l'entrepreneur et n'engendrant aucune nuisance ou incompatibilité par rapport à la fonction habitat. Le nombre maximal des personnes pouvant y travailler est de 3.

Un lieu de réunion n'est pas considéré comme home based business*.

Installations techniques

Tout élément faisant partie d'une installation de production de chaleur, de froid, de récupération de chaleur et de captage d'énergies renouvelables, tout élément faisant partie d'une installation sanitaire, électrique et électronique ainsi que d'une installation de lavage. Font partie des installations techniques notamment les conduits de cheminée et d'aération, les descentes d'eau pluviale, les gouttières, les panneaux solaires, les antennes, les paratonnerres, les appareils de conditionnement d'air ainsi que les ascenseurs et monte-charges.

La hauteur d'une installation technique* en toiture est la distance entre son intersection avec la toiture qu'elle transperce et son arête supérieure. Dans le cas d'une toiture en pente, la hauteur la plus importante fait foi.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture permettant d'éclairer et de ventiler le comble et d'accéder à la toiture (Gaube).

La hauteur d'une lucarne*, est la hauteur de sa vue en élévation (Ansichtsfläche), y compris sa toiture.

Maison bi-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP QE, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat.

Maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de trois unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP QE, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Maison tri-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant trois unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP QE, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat.

Marge de reculement

Surface délimitée par les limites de propriété et les façades avant, latérale et arrière, le cas échéant.

Niveau

Espace entre plancher et plafond d'une construction.

Est considéré comme niveau entièrement hors sol*, tout niveau* se situant en tous points au-dessus du terrain existant*.

Est considéré comme niveau partiellement enterré*, tout niveau* dont le plancher se situe partiellement en dessous du terrain existant*.

Est considéré comme niveau entièrement enterré*, tout niveau* dont le plafond se situe entièrement en dessous du terrain existant*.

Profondeur moyenne d'une parcelle

Distance entre l'alignement de voirie et la limite de propriété arrière de cette parcelle, mesurée au milieu de et perpendiculairement à la limite de propriété arrière de cette parcelle.

Rénovation

Toute mesure constructive et technique destinée à réparer, améliorer et/ou moderniser un bâtiment sans en modifier ni le volume, ni l'emprise au sol, ni les composants remarquables.

Rez-de-jardin

Niveau partiellement enterré*, réalisé en contre-bas par rapport à la voie desservante et accueillant majoritairement des surfaces aménageables.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Socle

Différence entre le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et le domaine public ou le terrain remodelé*, le cas échéant.

Surface au sol

Surface brute* mesurée à l'intérieur des murs extérieurs ou de l'enveloppe extérieure d'une construction.

Surface brute

Surface de plancher d'une unité de propriété (lot privatif selon cadastre vertical) mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, isolation et parachèvement compris et, le cas échéant, mesurée :

À l'extérieur des murs délimitant les parties communes et

Dans l'axe des murs mitoyens.

Sont à exclure du calcul de la surface brute*, les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les éléments architecturaux*, les marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

Sont également à exclure du calcul, les surfaces non aménageables.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Surface de vente

Surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente*, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public.

Ne sont pas considérées comme surface de vente* :

- Les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce n'y puisse être exercé ;
- Les établissements d'hébergement ;
- Les établissements de restauration ;
- Les débits de boissons ;
- Les salles d'exposition des garagistes ;
- Les agences de voyage ;
- Les agences de banque ;
- Les agences de publicité ;
- Les centres de remise en forme ;
- Les salons de beauté ;
- Les salons de coiffure ;
- Les opticiens ;
- Les salons de consommation.

Tabatière (Dachflächenfenster)

Châssis vitré ouvrant qui a la même pente que le versant du toit sur lequel il est installé (Velux ou élément semblable).

Terrain existant

Terrain dont les courbes de niveau existantes n'ont pas été remodelées au moyen de remblais et déblais, d'excavations et/ou de constructions de soutènement. Dans le cas d'une transformation* ou d'une démolition, suivie d'une reconstruction, est à considérer comme terrain existant*, le terrain tel qu'il se présente au moment de la délivrance du permis de construire, respectivement du permis de démolition.

Terrain remodelé

Terrain dont les courbes de niveau existantes ont été modifiées.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » | PARTIE A

Toiture plate

Toute toiture présentant des pans n'accusant pas plus de 6° de pente.

Transformation

Toute mesure constructive et technique visant à modifier la structure constructive d'un bâtiment ainsi que, le cas échéant, son organisation en plan. Une transformation* peut, selon le cas, également être accompagnée d'une modification du volume et/ou de l'emprise au sol.

Véranda

Avant-corps non clos* ou balcon muni d'une toiture. Terrasse couverte.

Voie publique

Les voies appartenant à l'état ou à une commune qui font partie du domaine public.