# Art. 1 PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1]

## Affectation et nombre de logements

a) Le quartier existant « zone d'habitation 1 » est principalement destiné aux maisons d’habitation unifamiliales.

b) Dans les maisons d'habitation unifamiliales sont également admises :

* les activités liées à l’exercice d’une profession libérale sur une surface maximale de 50 m2.

c) Dans les maisons d’habitations plurifamiliales sont également admises :

* les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels dans les rez-de-chaussée des bâtiments*,* en considérant qu’une unité de commerce équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d’unités selon l’Art 1.1.1.

d) Y sont également admises les affectations suivantes :

* les crèches, selon les prescriptions de l’Art. 7 ;
* les constructions et les établissements d’utilité publique.

e) De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d’un quartier d’habitation.

### 1.1.1 Nombre de logements

a) Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « zone d’habitation 1 » est subdivisé comme suit :

**[HAB-1•a]** = maison unifamiliale à 1 logement plus 1 logement intégré au maximum ;   
 **[HAB-1•b]** = maison uni- ou plurifamiliale à 3 logements par immeuble au maximum.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

b) Dans les PAP QE **[HAB-1•b]** peuvent ponctuellement être admises des maisons plurifamiliales avec un maximum de 6 logements par immeuble :

* s’il s’agit d’une réaffectation respectivement d’une reconstruction d’une construction existante, en respect de l’implantation ainsi que du type et de la forme de la toiture existante et
* si les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds.

Des extensions par rapport au volume de la construction existante sont admises, les prescriptions dimensionnelles du présent article restent d’application.

c) Le logement intégré peut avoir une surface exploitable nette maximum équivalente à un tiers de la surface exploitable nette de la maison unifamiliale, avec au moins 20 m2.

## 1.2 Agencement des constructions

Les bâtiments situés dans cette zone peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

## 1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’Art.24.

### 1.3.1 Recul avant

Le bâtiment principal a un recul avant de 3,00 mètres minimum à 10,00 mètres maximum. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l’Etat doivent avoir un recul d’au moins 5,00 mètres, voir Art.18.

### 1.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres. Si un bâtiment sur un terrain attenant n’accuse aucun recul latéral, l’implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où un bâtiment existant sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

### 1.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 10,00 mètres.

### 1.3.4 Dérogation

Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

## 1.4 Gabarit des constructions principales

### 1.4.1 Profondeur

Les bâtiments ont une profondeur maximale de 16,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et construction similaire.

En cas d’implantation d’un bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction ne peut dépasser la construction attenante du côté postérieur de 3,50 mètres au maximum.

Le sous-sol du bâtiment principal d’une maison plurifamiliale peut être prolongée jusqu’à 21,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

### 1.4.2 Largeur des constructions

Les maisons d’habitation groupées ont une largeur au front de rue minimale de 8,00 mètres à l’exception des maisons mitoyennes, qui ont une largeur minimale de 7,00 mètres.

Les maisons d’habitation isolées ont une largeur au front de rue minimale de 9,00 mètres.

Les largeurs minimales peuvent être diminuées s’il s’avère que la largeur minimale rend impossible la construction d’une parcelle présentant toutes les caractéristiques d’un terrain à bâtir.

### 1.4.3 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée, et un niveau souterrain au maximum. Il est possible d’aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu’étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier niveau plein.

### 1.4.4 Hauteur

La hauteur maximale des bâtiments ne peut pas excéder :

* 7,00 mètres à la corniche ou à l'acrotère et
* 11,00 mètres au faîte.

Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l’Art.27. La hauteur des dépendances comme p.ex. garage et abri de jardin est définie dans les Art. 18 et Art. 19.

### 1.4.5 Toitures et façades

a) La toiture d’un bâtiment peut être

* à deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 35 et 45 degrés,
* à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
* plate.

Les toitures de style « Mansart » ou bombées sont interdites. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l’Art. 16.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l’Art.15.

c) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l’exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d’énergie renouvelable en façade et en toiture.

L’utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n’est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades.

## 1.5 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

a) L’implantation des bâtiments sur l’alignement de façade antérieur existant respectivement des constructions voisines est obligatoire. Si aucun alignement n’existe, le bâtiment a un recul avant de 3,00 mètres minimum à 6,0 mètres maximum.

Une dérogation peut être autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

b) La toiture d’un bâtiment doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés.

La saillie à la corniche (sans la gouttière) est d’au maximum 0,10 mètre et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

Les étages en retrait sont interdits.

c) La toiture d’une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface utilisable, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que

* la surface utilisable, c'est-à-dire l’emprise au sol, n’excède pas un tiers de la surface utilisable de la construction principale;
* la surface de la façade de l’annexe soit égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue);
* les prescriptions concernant l’implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soient observées;
* l’acrotère de l’annexe ne dépasse pas la corniche ou l’acrotère de la construction principale.

Les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées.

d) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l’Art.28.

L’utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de la couleur principale de l’enduit minéral n’est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point c) du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

e) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale.

f) Les balcons et les avant-corps en façade principale sont interdits pour toute construction.

g) Pour les « bâtiments protégés » et « gabarits protégés », dépassant la profondeur maximale selon l’Art. 1.4.1, la profondeur de la construction existante prime sur la profondeur maximale définie dans le présent article.

Pour la partie dépassant la profondeur maximale définie ci-dessus, un changement d’affectation n’est autorisé uniquement pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités autorisées selon l’Art.1.1. La création de nouvelles unités de logement y est interdite.