# Art. 1 Quartier d’habitation « HAB-1 »

Résumé des prescriptions du quartier existant « HAB-1 » à titre indicatif:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Type de prescriptions** | | **Prescriptions** |
| Type des constructions | | maison unifamiliale et bifamiliale, isolée, jumelée ou en bande (max. 3) |
| Bande de construction | | max. 25,00 m |
| Alignement de la façade | | respecter les reculs |
| Profondeur de construction | | max. 15,00 m |
| Recul avant | | min. 5,00 m ou bande d'alignement |
| Recul latéral | | min. 2,50 m, sauf accolé |
| Recul arrière | | min. 5,00 m |
| Niveaux | | max. 2 (R+1+1C/ER+1SS) |
| Hauteur | Corniche | max. 7,00 m |
| Faîtage | max. 11,75 m |
| Acrotère | max. 7,00 m |
| Unités de logement | | max. 2 |
| Emplacements/logement | | min. 1 couvert parmi ceux requis par logement |
| Dimensions façade principale | | min. 7,50 m  max. 20,00 m |

## Art. 1.1 Type des constructions

Sont admises les maisons d’habitation unifamiliales et bifamiliales.

Les constructions principales peuvent être en bande, isolées ou jumelées.

Le groupement en bande est uniquement admis s’il résulte de l’accolement à un ou plusieurs pignons nus existants.

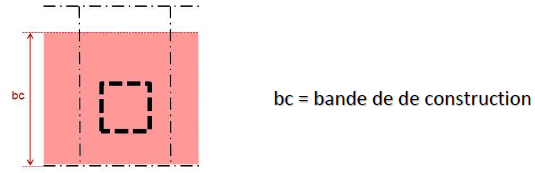
Des nouvelles constructions en bande sont uniquement admises si les demandes d’autorisation de ces constructions sont présentées simultanément. Dans ce cas, un maximum de 3 maisons en bande est admis.

Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont autorisées.

## Art. 1.2 Implantation des constructions principales

### Art. 1.2.1 Bande de construction

Les constructions principales et annexes accolées, hors-sol et sous-sol, doivent être implantées dans une bande de construction de maximum 25,00 mètres depuis la limite entre le domaine public et le domaine privé.

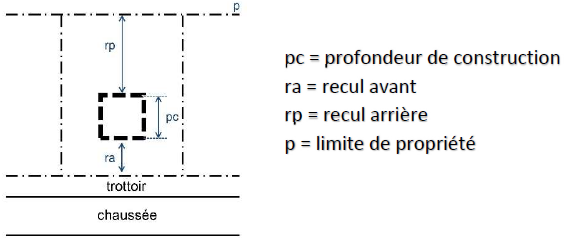


### Art. 1.2.2 Alignement de la façade

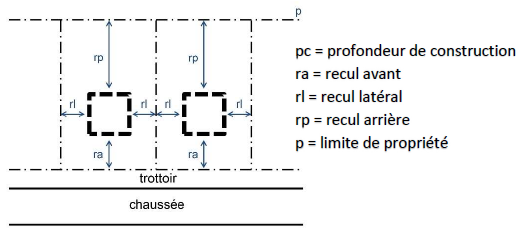
L’alignement de la façade doit respecter les reculs.

### Art. 1.2.3 Profondeur de construction

La profondeur de construction principale hors-sol est limitée à 15,00 mètres.



## Art. 1.3 Recul de la construction principale par rapport aux limites du terrain à bâtir net

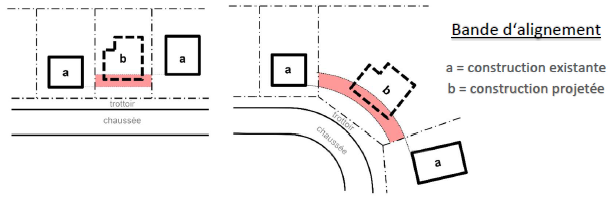


### Art. 1.3.2 Recul avant d’une construction hors-sol

Sous conditions que la visibilité soit garantie, la façade avant de la construction principale doit être implantée:

* en respectant un recul avant de minimum 5,00 mètres, à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir), en cas d’absence de construction sur les parcelles voisines;
* dans la bande d’alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines, avec un recul avant de minimum 3,00 mètres.

Si la bande d’alignement se situe au-delà de 6,00 mètres, un recul avant de minimum 5,00 mètres est à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir);



* dans l’alignement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine, dans le cas d’une seule parcelle voisine bâtie.

Si la bande d’alignement se situe au-delà de 6,00 mètres, un recul avant de minimum 5,00 mètres est à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir).

### Art. 1.3.2 Recul latéral d’une construction hors-sol

Les constructions principales doivent respecter un recul latéral de minimum 2,50 mètres.

L’implantation en limite de parcelle est admise dans le cas de constructions accolées dont jumelées contre un pignon nu existant et en bande contre 2 pignons nus existants.

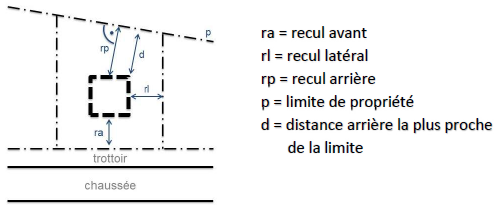
Toute nouvelle construction principale hors-sol peut être accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles:

* si la construction hors-sol sur la parcelle voisine adjacente est accolée à cette limite ou
* si des constructions jumelées ou en bande sont planifiées et réalisées en plusieurs phases.

Dans le cas où une construction existante sur la parcelle voisine est accolée à la limite et que la nouvelle construction ne s’accole pas à cette construction existante, un recul latéral de minimum 5,00 mètres par rapport à la limite est à respecter.

### Art. 1.3.3 Recul arrière d’une construction hors-sol

Les constructions principales doivent respecter un recul arrière moyen d’au moins 5,00 mètres sans que le point le plus rapproché de la construction principale ne puisse être distant de moins de 4,00 mètres de la limite arrière.



Dans le cas où la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite arrière de la propriété, le recul arrière est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à cette limite.

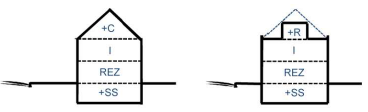
### Art. 1.3.4 Reculs d’une construction en sous-sol

Toute construction en sous-sol doit respecter les reculs réglementaires applicables à la construction principale hors-sol.

## Art. 1.4 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre admissible de niveaux pleins hors-sol pour une construction principale est de 2 niveaux, soit 1 au rez-de-chaussée et 1 à l’étage.

1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles (C) d’une toiture à pentes ou comme étage en retrait (R) dans le cas d’une toiture plate.



Il peut être ajouté au maximum 1 sous-sol (SS) au nombre de niveaux pleins admissibles.

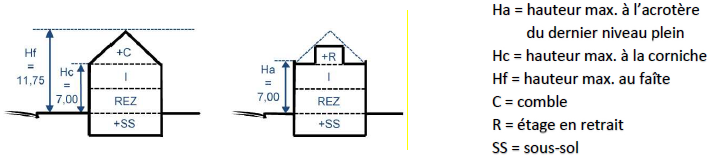
L’étage en retrait d’une toiture plate doit se situer dans le gabarit maximal théorique d’une toiture à pentes.

Aux endroits où le raccordement gravitaire au réseau d’assainissement n’est pas possible et le recouvrement du canal est inférieur à 2,50 mètres, le sous-sol est à réaliser comme cuve étanche avec pompe.

## Art. 1.5 Hauteur des constructions principales

La hauteur admissible des constructions principales est de:

* Pour une toiture à pente
  + maximum 7,00 mètres à la corniche
  + maximum 11,75 mètres au faîtage
* Pour une toiture plate
  + maximum 7,00 mètres à l’acrotère du dernier niveau plein



Dans le cas d’une construction principale à accoler à une construction existante, la hauteur de la nouvelle construction est à aligner à la hauteur de la construction existante adjacente.

Le niveau du rez-de-chaussée est de maximum 0,75 mètre par rapport à la côte de l’axe de la voie desservante. Si le rez-de-chaussée présente plusieurs niveaux, le niveau du plancher le plus élevé sera la référence.

## Art. 1.6 Nombre d’unités de logement

Le nombre d’unités de logement par bâtiment est limité à 2, excepté pour les constructions en bande. Chaque construction en bande doit être de type unifamilial.

Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont autorisées.

Le nombre d’unités de logement dans les constructions existantes peut être maintenu.

## Art. 1.7 Emplacements de stationnement

Le nombre d’emplacements de stationnement requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Parmi les emplacements requis pour le logement au moins un emplacement par unité de logement doit être couvert. Les carports peuvent être considérés comme emplacements couverts.

En cas de présence d’une bande de stationnement le long du terrain, la largeur de l’accès carrossable à la voie publique est de maximum 5,00 mètres.

## Art. 1.8 Dimensions de la façade principale

La longueur de la façade principale est de:

* minimum 7,50 mètres
* maximum 20,00 mètres

Elle est calculée au niveau du rez-de-chaussée.