# Art. 2 PAP QE - Zone d’habitation 1 (HAB-1a, HAB-1b)

Par lot de construction une seule construction principale est autorisée.

Au niveau des zones HAB-1a définies par la partie graphique PAP QE sont uniquement autorisées des logements de type unifamilial isolées, jumelées ou groupées en bande.

Au niveau des zones HAB-1b définies par la partie graphique PAP QE sont autorisées des logements de type unifamilial isolées, jumelées ou groupées en bande, ainsi que logements plurifamiliaux.

Pour les logements plurifamiliaux, le nombre d’unités par ensemble bâti est défini de la manière suivante:

* constructions isolées (4 façades libres): maximum 4 unités
* constructions mitoyennes: maximum 2 unités par immeuble

maximum 6 unités au total des constructions mitoyennes

La surface habitable nette moyenne des logements est de minimum 50 m2.

Les constructions servant au séjour prolongé de personnes ou à des fonctions d’habitat ne sont pas autorisées en seconde position.

## Art. 2.1 Constructions principales

### Art. 2.1.1 Implantation des constructions principales

Les constructions principales sont à implanter dans une bande de construction de 24 m de profondeur, mesurée à partir de l’alignement de la voie publique.

Recul avant:

* Il est compris entre 3 et 10 m de la voie publique.
* Il est de minimum 5 m devant un garage disposant d’un accès direct à la voie publique.

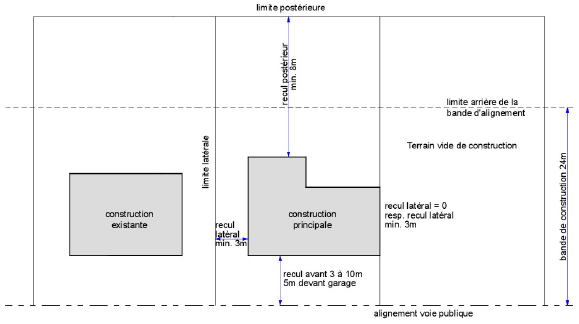
Recul latéral:

* Il est de minimum 3 m pour toute nouvelle construction non mitoyenne.
* Il peut être nul par rapport à la limite de propriété (construction mitoyenne) si la parcelle concernée par la nouvelle construction est contiguë à une parcelle vide de construction.
* Si une construction existante sur une parcelle voisine est implantée sur la limite latérale de propriété, la construction à ériger doit obligatoirement s’accoler à cette dernière.

Recul postérieur:

Il est de minimum 8 m.

*Schéma à titre indicatif: Zone HAB-1: construction principale – reculs*



### Art. 2.1.2 Gabarit des constructions principales

Le nombre maximal de niveaux pleins aménagés est fixé à 2.

Des constructions qui ne permettant pas d’aménager une partie de l’étage comme surface de séjour ne sont pas autorisées. Le gabarit construit permet d’aménager au moins 50% de la surface construite brute de l’étage en tant que surface habitable.

Un étage partiel servant au séjour prolongé de personnes peut être aménagé en supplément dans les combles. La surface habitable maximale de cet étage est fixée à 60% de la surface du niveau plein sous-jacent.

En cas de terrain à forte déclivité, un étage partiel servant au séjour prolongé de personnes peut être aménagé sous forme de rez-de-jardin situé au niveau -1.

Prescriptions dimensionnelles:

* La profondeur de construction est de minimum 7 m et de maximum 16 m.
* La surface construite est de minimum 65 m2 pour constructions mitoyennes ou en bande et de 90 m2 pour une habitation isolée.
* La hauteur de corniche est de maximum 7 m.
* La hauteur d’acrotère est de maximum 6,5 m.
* La hauteur de la faîtière est de maximum 12 m.

Formes de toitures:

* Les toitures à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes sont autorisées.

La pente de toiture est comprise entre 30° et 40°.

Les toitures en forme de « L » ou de « T » sont également autorisées.

* Des toitures plates ou toitures terrasses sont autorisées pour certains volumes faisant partie de la construction principale. La surface de toiture des volumes concernés représente au maximum 50 % de la surface totale de toiture de la construction principale.
* Des toitures à pente unique peuvent être autorisées au cas où la construction principale est formée par plusieurs corps de volumes distincts. Dans ce cas la pente de toiture est comprise entre 10° et 30 °.

### Art. 2.1.3 Implantation pour cas spécifiques

Profondeur de construction

Une dérogation par rapport à la profondeur de la construction principale peut être accordée pour des cas spécifiques. Il s’agit par exemple de constructions groupées autour d’une cour ou d’une construction principale formée par plusieurs corps de volumes distincts.

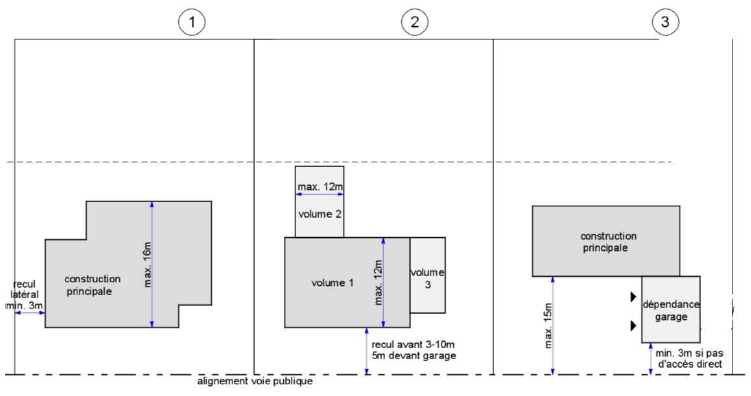
Dans ce cas, la profondeur de construction est mesurée indépendamment pour chaque volume, conformément à la définition suivant terminologie en annexe. La profondeur de construction par volume est limitée à maximum 12 m, et la longueur par volume à maximum 20 m.

Recul avant

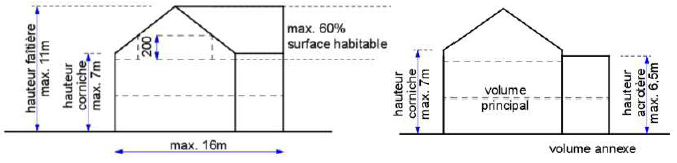
Le recul de la construction principale peut être porté à maximum 15 m de la voie publique au cas où une dépendance adossée est implantée conformément au recul réglementaire de la voie publique.

Pour une construction composée de plusieurs volumes, le recul de la voie publique est mesuré pour le corps de bâtiment le plus rapproché.

*Schéma à titre indicatif: Zone HAB-1: profondeur de construction et implantation cas spécifique*



*Schéma à titre indicatif: Zone HAB-1: gabarit des constructions principales*



## Art. 2.2 Dépendances

### Art. 2.2.1 Règles générales

L’implantation des dépendances peut se faire en dehors de la bande de construction de 24 m de profondeur, mesurée à partir de l’alignement de la voie publique.

Les dépendances ou dépendances de loisirs sont autorisées sous condition de se limiter à un usage privé, compatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d’un quartier d’habitation.

L’emprise au sol des dépendances est fixée à maximum 20% de la surface du terrain à bâtir net.

Toutes les dépendances auront une surface construite brute de maximum 110 m2.

Les formes de toitures suivantes sont autorisées:

* toitures plates,
* toitures à un versant,
* toitures à 2 versants avec ou sans croupes ou demi-croupes.

### Art. 2.2.2 Dépendances d’une surface construite ≤ 75 m2

Recul avant:

* Il est de minimum 3 m de la voie desservante.
* Il est de minimum 5 m devant un garage disposant d’un accès direct à la voie publique.

Recul latéral et postérieur:

* Il est de minimum 2 m.
* Il peut être diminué à 1 m en cas de mur extérieur opaque, sans ouvertures ou vues vers le voisin.
* Sous condition d’un accord écrit entre voisins, la construction des dépendances pourra se faire avec un recul inférieur à 1 m, voir sans recul par rapport à la limite de propriété.

Hauteurs:

* La hauteur de corniche est de maximum 3 m.
* La hauteur d’acrotère est de maximum 3,5 m.
* La hauteur de la faîtière est de maximum 5 m.

Pente de toiture:

Elle est comprise entre 0 et 40 °.

### Art. 2.2.3 Dépendances de loisirs d’une surface construite de 75 à 110 m2

Reculs:

* Le recul avant est de minimum 5 m.
* Le recul latéral et postérieur est de minimum 5 m.
* Sous condition d’un accord écrit entre voisins, le recul latéral et postérieur pourra être diminué à minimum 2 m par rapport à la limite de propriété.

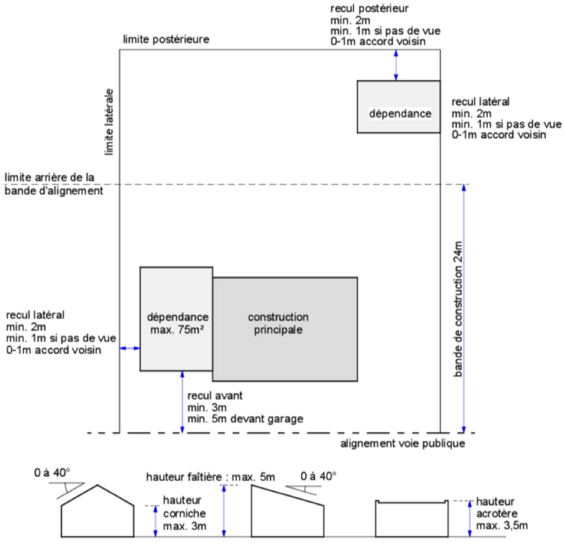
Hauteurs:

* La hauteur de corniche est de maximum 5 m.
* La hauteur d’acrotère est de maximum 6 m.
* La hauteur de la faîtière est de maximum 8 m

Pente de toiture:

* Elle est comprise entre 0 et 30 °.

*Schéma à titre indicatif: Zone HAB-1- dépendances ≤ 75 m2*



*Schéma à titre indicatif: Zone HAB-1 - dépendances 75 à 110 m2*

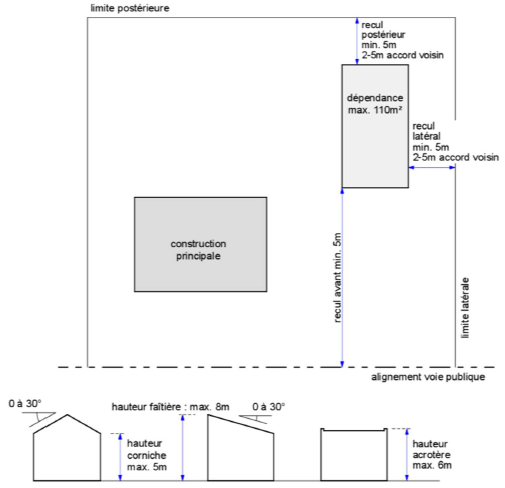


Tableau récapitulatif QE Zone d’habitation 1 (HAB-1a et HAB-1b)

*Résumé des prescriptions à titre indicatif et non exhaustif. Seul le texte réglementaire fait foi.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tableau:  Zone Hab-1 | Profondeur (m) | | Surfaces construites | | ht. corniche (m) | | ht. acrot. (m) | ht. faît. (m) | pente toiture (°) | |
| min | max | min | | max | | max | max | min | max |
| Construction principale | 7 | 16 |  | | 7 | | 6,5 | 12 | 30 | 40 |
|  |  | 65m2: constr. mitoyenne  90m2: constr. isolée | | Etage min. 50% de surface habitable | | Toiture plate:  max. 50% surf. toiture  Toiture à pente unique:  pente 10° à 30° | | | |
| Corps de bâtiment |  | 12 | longueur max. 20 m | |  | 7 | 6,5 | 12 |  |  |
| Dépendance  Surface maximum 75m2 |  |  |  |  |  | 3 | 3,5 | 5 | 0 | 40 |
| Dépendance de loisirs  Surface de 75m2 à 110m2 |  |  |  |  |  | 5 | 6 | 8 | 0 | 30 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Recul avant (m) | | | Recul latéral | Recul postér. | Bande de construction | Niveaux pleins |
|  | min. | garage | max | (m) min | (m) min | Profondeur (m) | max |
| Construction principale | 3 | 5 | 10 |  | 8 | 24 | 2 |
| Cas spécifique  dépendance adossée |  |  | 15 |  |  |  |  |
| Construction voisine non mitoyenne existante |  |  |  | 3 |  |  |  |
| Construction mitoyenne existante |  |  |  | 0  (mitoyen) |  |  |  |
| Parcelle contiguë vide de construction |  |  |  | 3 resp. 0  (mitoyen) |  |  |  |
| Dépendance  surface <= 75m2 | 3 | 5 |  | 2 | 2 |  | 1 |
| pas de vue |  |  |  | 1 | 1 |  |  |
| accord voisin |  |  |  | 0-1 | 0-1 |  |  |
| Dépendance de loisirs  Surface de 75 à 110m2 | 5 | 5 |  | 5 | 5 |  | 1 |
| accord voisin |  |  |  | 2 | 2 |  |  |

Types de construction zone HAB-1a

maisons unifamiliales isolées, mitoyennes et groupées en bande

Types de construction zone HAB-1b

maisons unifamiliales isolées, mitoyennes et groupées en bande, maisons plurifamiliales isolées avec 4 unités maximum par immeuble et 2 unités maximum par construction mitoyenne

maximum 6 unités au total pour constructions mitoyennes

Surface au sol occupée par les dépendances

max. 20%