# Art. 1 Quartier d’habitation 1 « QE HAB1 »

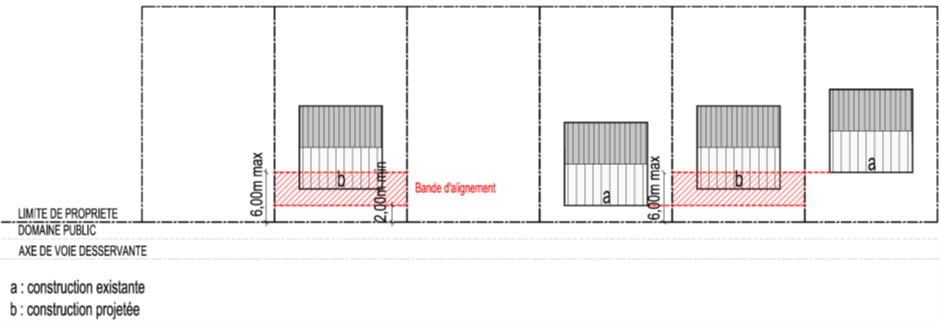
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Prescriptions QE HAB-1 | | |
| Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions | Avant | Bande d’alignement  Entre 2,00 min et 6,00 m max |
| Latéral | 0,00 m ou 3,00 m min |
| Arrière | 8,00 m min  Dérogation : 5,00 m min, si inconstructible malgré recul avant minimal |
| Distances entre les constructions | 6,00 m min ou accolé |
| Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol | Typologie | Construction unifamiliale, jumelée ou en bande de max 3 logements  Construction bi-familiale isolée  Construction plurifamiliale isolée de max 4 logements en HAB-1 b |
| Profondeur max des constructions | Hors-sol : 15,00 m max  Sous-sol : 15,00 m max pour constructions unifamiliales, 18,00 m max pour constructions bi ou plurifamiliales |
| Largeur de construction | constructions jumelées ou en bande : 7,00 m min par unité de logement  construction unifamiliale et bi-familiale isolée : 8,00 m min  construction plurifamiliale : 8,00 m min |
| Bande de construction | 24,00 m terrain plat  15,00 m terrain en pente |
| Nombre max de niveaux | Niv. pleins hors-sol | 2 niveaux pleins (II) |
| Niv. /s combles ou en retrait | 1 niveau dans les combles (1C) ou en retrait (1R) |
| Niv. en sous-sol | 1 niveau en sous-sol (1S) |
| Hauteur des constructions | Corniche | 5,50 m min  7,50 m max |
| Acrotère | 8,50 m max pour acrotère bas  11,50 m max pour acrotère haut |
| Faîtage | 11,50 m max |
| Nombre max d’unités de logement par bâtiment | | - 1 par construction unifamiliale (+1 logement intégré)  - 2 par construction bi-familiale  - 4 par construction plurifamiliale en HAB-1b |

## Art. 1.1 Reculs des constructions

### Art. 1.1.1 Recul avant

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées:

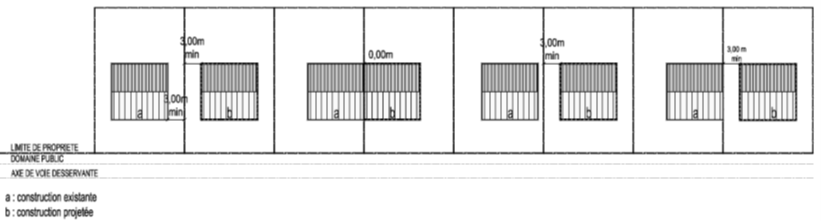
* En respectant un recul de deux mètres (2,00 m) minimum et de six mètres (6,00 m) maximum, à calculer par rapport aux limites du terrain à bâtir net, en cas d’absence de construction sur les parcelles voisines ou si la bande d’alignement est située au-delà des six mètres;
* Dans la bande d’alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales sises sur les parcelles voisines, ou dans l’alignement de la façade avant de la construction principale sise sur la parcelle voisine, dans le cas d’une seule parcelle voisine bâtie.



### Art. 1.1.2 Recul latéral

Les constructions principales doivent être implantées soit:

* en recul latéral de trois mètres (3,00 m) minimum, ce recul est à respecter dans le cas de constructions en bande, lorsque le nombre de maximum trois (3) unités de logement est atteint;
* en cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0,00 m), ou alors en respectant un recul de trois mètres (3,00 m) minimum.



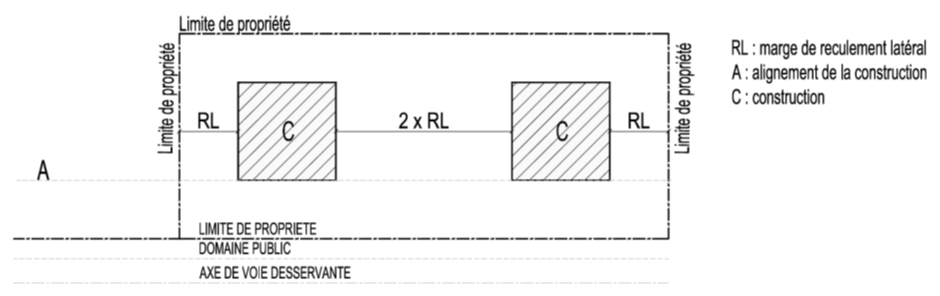
### Art. 1.1.3 Recul arrière

Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul arrière de huit mètres (8,00 m) minimum.

Par dérogation de ce qui précède, ce recul arrière peut être réduit à cinq mètres (5,00 m) minimum si le recul arrière de huit mètres (8,00 m) rend la parcelle inconstructible, malgré l’utilisation du recul avant minimal.

### Art. 1.1.4 Distance à observer entre les constructions

La distance entre deux constructions principales non accolées, sises sur une même parcelle, est de six mètres (6,00 m) minimum. La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.



## Art. 1.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

### Art. 1.2.1 Type des constructions

Les types de constructions sont autorisés comme suit:

a = construction unifamiliale, constructions bi-familiale et plurifamiliale interdites

b = constructions bi-familiale et plurifamiliale autorisées

Les lettres (a, b) sont inscrites dans la partie graphique du PAP QE.

Les constructions unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande de maximum trois (3) unités de logement. Au-delà de trois (3) maisons groupées en bande déjà existantes, un recul latéral est obligatoire, sauf dans le cas d’un pignon nu sur la limite de propriété.

Les constructions bi-familiales et plurifamiliales doivent être isolées.

### Art. 1.2.2 Profondeur des constructions

La profondeur des constructions principales hors-sol est limitée à quinze mètres (15,00 m).

La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à quinze mètres (15,00 m) pour les constructions unifamiliales et à dix-huit mètres (18,00 m) pour les constructions bi-familiales et plurifamiliales.

### Art. 1.2.3 Largeur des constructions

La largeur de construction, mesurée entre les façades latérales, est de:

* minimum sept mètres (7,00 m) par unité de logement pour les constructions jumelées ou en bande,
* minimum huit mètres (8,00 m) par construction unifamiliale et bi-familiale isolée,
* minimum huit mètres (8,00 m) par construction plurifamiliale.

### Art. 1.2.4 Bande de construction

Les constructions principales et annexes accolées hors-sol et sous-sol, doivent être implantées:

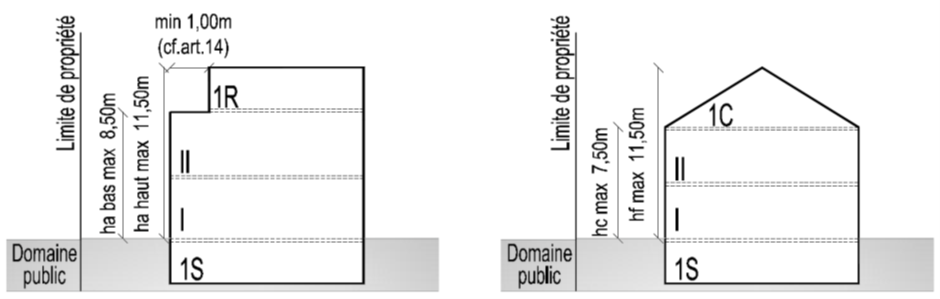
* Dans une bande de vingt-quatre mètres (24,00 m) à partir de la limite avant du terrain à bâtir net pour les terrains plats pour autant que le recul arrière soit respecté;
* Dans une bande de quinze mètres (15,00 m) à partir de la façade sur voie desservante pour les terrains en pente pour autant que le recul arrière soit respecté.

## Art. 1.3 Nombre de niveaux

### Art. 1.3.1 Nombre maximum de niveaux hors-sol

Le nombre maximum de niveaux pleins autorisé, par construction principale est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un niveau habitable supplémentaire est autorisé, dans les combles pour le cas d’une toiture à double pentes, ou comme étage en retrait dans le cas d’une toiture plate.



### Art. 1.3.2 Nombre maximum de niveaux en sous-sol

Il peut être ajouté au maximum un sous-sol au nombre de niveaux pleins admissibles.

## Art. 1.4 Hauteurs des constructions

Les hauteurs définies dans les articles 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et des dépendances sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.

### Art. 1.4.1 Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche doit être comprise entre minimum cinq mètres cinquante centimètres (5,50 m) et maximum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m).

### Art. 1.4.2 Hauteur d’acrotère

La hauteur maximum à l’acrotère est de huit mètres cinquante centimètres (8,50 m) à l’acrotère bas et de onze mètres cinquante centimètres (11,50 m) à l’acrotère haut.

### Art. 1.4.3 Hauteur de faîtage

La hauteur maximum de faîtage est de onze mètres cinquante centimètres (11,50 m), mesurée à partir de la cote de niveau du terrain naturel.

## Art. 1.5 Nombre d’unités de logement par bâtiment

Dans les quartiers HAB-1 a, le nombre maximum d’unités de logement est limité à:

* une (1) unité de logement (+ un (1) logement intégré) par construction unifamiliale,
* deux (2) unités de logements par construction bi-familiale.

Dans les quartiers HAB-1 b, le nombre maximum d’unités de logement est limité à:

* une (1) unité de logement (+ un (1) logement intégré) par construction unifamiliale,
* deux (2) unités de logements par construction bi-familiale,
* quatre (4) unités de logement par construction plurifamiliale.