# Art. 3 Quartier existant HAB-1

Résumé des prescriptions du quartier existant HAB-1 pour les nouvelles constructions principales\* à titre indicatif:

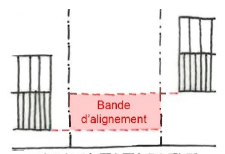
|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Type de prescription | | Prescriptions du quartier existant  HAB-1 | | |
| Terrains plats | Terrains en fortes pentes\* | |
| Contrehaut de la voie desservante\* | Contrebas de la voie desservante\* |
| Reculs\* des constructions | Avant | Min 6,00 m | | |
| Latéral | 0,00m ou min 3,00 m | | |
| Arrière | Min 6,00 m | | |
| Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol | Type de construction | Maisons unifamiliales\* et bi-familiales\*:  isolées ou groupées  Maisons plurifamiliales\*: isolées | | |
| Bande de construction\* | 30,00 m | | |
| Profondeur\* des constructions | 1er niveau plein : Max 20,00 m  Etages: Max:16,00 m  Niv. En sous-sol: Max 20,00 m | | |
| Nombre de niveaux\* | | Max 2 niveaux pleins\*  +1 comble\* aménagé ou étage en retrait\*  +1 niveau en sous-sol\* | | |
| Hauteur des constructions | Corniche\* | Max 8,00 m | Max 11,00 m | Max 8,00 m |
| Faîtage\* | Max 12,00 m | Max 15,00 m | Max 12,00 m |
| Acrotère\* | Dernier niveau plein\*: 8,50 m  Étage en retrait\*: 11,50 m | Dernier niveau plein\*: 11,50 m  Étage en retrait\*: 15,50 m | Dernier niveau plein\*: 8,50 m  Étage en retrait\*: 11,50 m |
| Nombre d’unités de logement\* | | Unif. isolées: 4,00 ares par logement  Unif. jumelées ou en bande: 3,50 ares par logement  Plurif.: 3,00 ares par logement, sans dépasser 3 logements  Toute construction: Max. 1 logement intégré\* par unité de logement\*  Constructions antérieures à 1945: 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle sans dépasser les 3 unités | | |
| Emplacements de stationnement | | Sur la même parcelle\* | | |

## Art. 3.1 Reculs\* des constructions\*

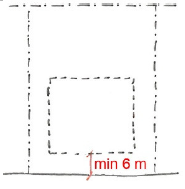
### Art. 3.1.1 Recul\* avant des constructions\*

Les constructions principales\* doivent être implantées comme suit:

* lorsque la construction principale\* projetée s’inscrit entre deux constructions principales\* existantes (sises sur les deux parcelles\* voisines desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée à l’intérieur de la bande d’alignement déterminée par la façade avant des constructions principales\* voisines;

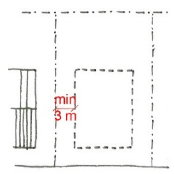


* dans les autres cas de figure, le recul\* avant est de 6,00 m minimum.

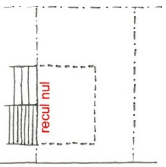


### Art. 3.1.2 Recul\* latéral des constructions\*

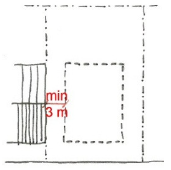
Toute nouvelle construction principale\* est implantée en recul\* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle\*.



Dans le cas d’une construction\* voisine existante en limite latérale de parcelle\*, une nouvelle construction principale\* de type maison unifamiliale peut s’y accoler.

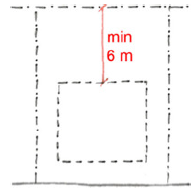


Dans le cas d’une construction principale\* voisine existante édifiée en limite latérale de propriété, qui comporte une ouverture légalement existante sur la façade concernée, toute nouvelle construction principale\* doit respecter un recul\* de 3,00 m.



### Art. 3.1.3 Recul\* arrière des constructions\*

Le recul\* des constructions principales\* sur les limites arrière de parcelle\* est de 6,00 m minimum.



## Art. 3.2 Type et implantation des constructions\* hors-sol et sous-sol\*

### Art. 3.2.1 Type de constructions\*

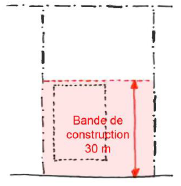
Les maisons unifamiliales\* et bi-familiales\* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les maisons plurifamiliales\* doivent être implantées de manière isolée.

### Art. 3.2.2 Bande de construction\*

La bande de construction\* est de 30,00 m au maximum.

Les avant-corps\* doivent se trouver à l’intérieur de la bande de construction\*.

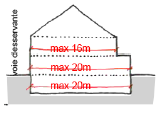


### Art. 3.2.3 Profondeur\* de la construction\* hors-sol et sous-sol\*

Tout dépassement du sous-sol\* par rapport au 1er niveau plein\* doit être aménagé en terrasse\* ou couvert de terre végétale d’une épaisseur d’au moins 0,30 m.

Pour les constructions principales\*, les profondeurs autorisées sont les suivantes:

* La profondeur maximale du premier niveau plein est de 20,00 m;
* La profondeur maximale des étages est de 16,00 m;
* La profondeur maximale du niveau en sous-sol est de 20,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au niveau supérieur doit être couvert de terre végétale d’une épaisseur d’au moins 0,50 m, à l’exception des surfaces aménagées en terrasse.



### Art. 3.2.4 Constructions\* en deuxième position

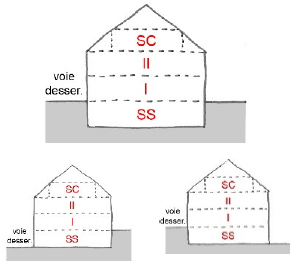
En deuxième position par rapport à la voie publique, il n’est autorisé aucune nouvelle construction principale\*.

En cas de transformation ou de démolition et reconstruction\* d’une construction principale\* existante, sans changement du mode d’affectation\*, l’implantation de la construction principale\* en deuxième position peut être conservée.

## Art. 3.3 Niveaux

Pour les constructions principales\*:

* le nombre de niveaux pleins\* est de 2 au maximum;
* 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\* ou comme étage en retrait\* dans le respect du gabarit théorique\*;
* le nombre maximum de niveaux en sous-sol\* est 1.

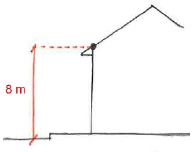


## Art. 3.4 Hauteur des constructions\*

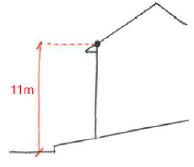
### Art. 3.4.1 Hauteur à la corniche\*

Les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs aux corniches\* suivantes:

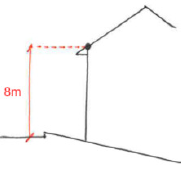
* Sur terrain plat: pour les constructions principales\*, la hauteur à la corniche\* est de 8,00 m au maximum.



* Sur terrain en forte pente\* et en contre-haut de la voie desservante: pour les constructions principales\*, la hauteur à la corniche\* est de 11,00 m au maximum.

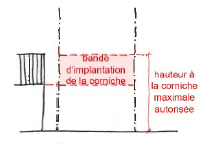


* Sur terrain en forte pente\* et en contre-bas de la voie desservante: pour les constructions principales\*, la hauteur à la corniche\* est de 8,00 m au maximum.

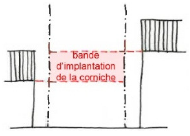


Dans les secteurs protégés d’intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs aux corniches\* suivantes:

* lorsque la construction principale\* projetée s’inscrit à côté d’une construction principale\* existante (sise sur la parcelle\* voisine desservie par la même voirie), la corniche\* est édifiée dans une bande d’implantation déterminée par la corniche\* de la construction principale\* voisine et la hauteur à la corniche\* maximale autorisée définie ci-dessus;



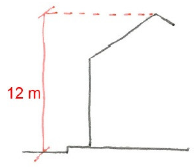
* lorsque la construction\* projetée s’inscrit entre deux constructions principales\* existantes (sises sur les deux parcelles\* voisines desservie par la même voirie), la corniche\* est édifiée à l’intérieur de la bande d’implantation déterminée par les corniches\* des constructions principales\* voisines.



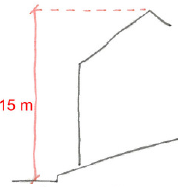
### Art. 3.4.2 Hauteur au faîtage

Les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs au faîtage\* suivantes:

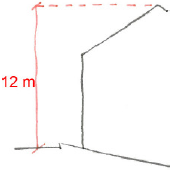
* Sur terrain plat : pour les constructions principales\*, la hauteur au faîtage\* est de 12,00 m au maximum;



* Sur terrain en forte pente\* et en contre-haut de la voie desservante\*: pour les constructions principales\* la hauteur au faîtage\* est de 15,00 m au maximum;

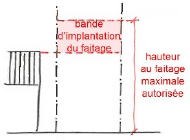


* Sur terrain en forte pente\* et en contrebas de la voie desservante\*: pour les constructions principales\*, la hauteur au faîtage\* est de 12,00 m au maximum.

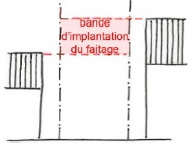


Dans les secteurs protégés d’intérêt communal de type environnement construit, les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs au faîtage\* suivantes:

* lorsque la construction principale\* projetée s’inscrit à côté d’une construction principale\* existante (sise sur la parcelle\* voisine desservie par la même voirie), le faîtage\* est édifié dans une bande d’implantation déterminée par le faîtage\* de la construction principale\* voisine et la hauteur au faîtage maximale autorisée définie ci-après;



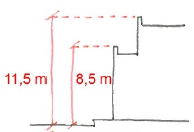
* lorsque la construction\* projetée s’inscrit entre deux constructions principales\* existantes (sise sur les deux parcelles\* voisines desservies par la même voirie), le faîtage\* est édifié à l’intérieur de la bande d’implantation déterminée par les faîtages\* des constructions principales\* voisines.



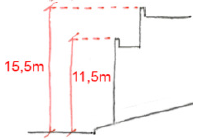
### Art. 3.4.3 Hauteur à l’acrotère\*

Les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs à l’acrotère\* suivantes:

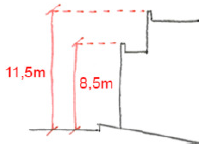
* Sur terrain plat: pour les constructions principales\*, la hauteur à l’acrotère est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein\* et de 11,50 m au maximum pour l’acrotère\* de l’étage en retrait\*.



* Sur terrain en forte pente\* et en contre-haut de la voie desservante\*: pour les constructions principales\* la hauteur à l’acrotère\* est de 11,50 m au maximum pour le dernier niveau plein\* et de 15,50 m au maximum pour l’acrotère\* de l’étage en retrait\*;



* Sur terrain en forte pente\* et en contrebas de la voie desservante\*: pour les constructions principales\*, la hauteur à l’acrotère\* est de 8,50 m au maximum pour le dernier niveau plein\* et de 11,50 m au maximum pour l’acrotère\* de l’étage en retrait\*.



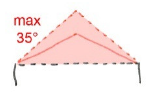
## Art. 3.5 Toiture

### Art. 3.5.1 Forme de toiture

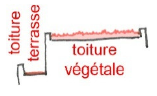
La hauteur des toitures\* des constructions principales\* doit être inférieure ou égale à 5,50m.

Seules sont autorisées les formes de toiture suivantes:

* Les toitures à au moins 2 versants avec une pente limitée à 35°.

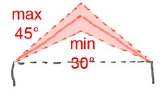


* Les toitures plates. Elles peuvent être aménagées en toiture végétale. La toiture du dernier niveau\* ne peut pas être aménagée en toiture terrasse.



* Les toitures arrondies.

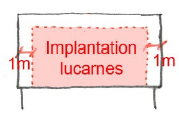
Dans les secteurs protégés d’intérêt communal de type « environnement construit », pour les constructions principales\* seules sont autorisées les toitures à au moins 2 versants avec une pente comprise entre 30 et 45°. Les deux versants doivent être de taille égale. La longueur d’un faîte ne peut pas dépasser 16,00 m. Dans le cas d’un immeuble dont la longueur est supérieure à 16,00 m, les faîtages doivent être interrompus par une différence de niveau de 0,50 m.



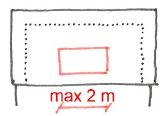
### Art. 3.5.2 Ouvertures

L’implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades. Leur largeur doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

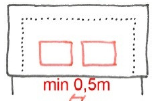
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture.



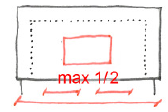
La largeur d’une ouverture en toiture doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



Les ouvertures en toiture doivent observer un recul\* entre elles d’au moins 0,50 m.



La somme des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.



### Art. 3.5.3 Matériaux

Les toitures des constructions principales\* situées dans les secteurs protégés d’intérêt communal « environnement construit » selon le PAG, doivent être recouvertes d’ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l’apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes.

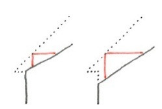
### Art. 3.5.4 Avant-toits

Les avant-toits des constructions principales\* situées dans les secteurs protégés d’intérêt communal « environnement construit » selon le PAG peuvent avoir une saillie maximale de 0,20m.

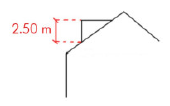


#### Art. 3.5.5 Superstructures

A l’exception des souches de cheminées et de ventilation, des lucarnes\* et des rampes d’appui, toutes les superstructures des constructions, les cabanons, les équipements de conditionnement d’air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires…) doivent se trouver à l’intérieur du gabarit théorique\*.



Les lucarnes\* ne peuvent pas dépasser 2,50m de hauteur, mesuré du point le plus haut de la lucarne\* par rapport au pan de la toiture.



## Art. 3.6 Nombre d’unités de logement\*

Par parcelle\*, le nombre maximum d’unités de logement\* est déterminé selon le mode de calcul suivant:

* 1 logement par 4 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales isolées;
* 1 logement par 3,5 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions unifamiliales jumelées et unifamiliales en bande;
* 1 logement par 3 ares de surface de parcelle située dans la zone Quartier Existant HAB-1 pour les constructions plurifamiliales, sans dépasser les 3 unités.
* Au maximum, un logement intégré\* est admis par maison unifamiliale.
* Pour les constructions antérieures à 1945: 1 logement par 2,50 ares de surface de parcelle\* située dans la zone quartier existant Hab-1 sans dépasser les 3 unités.

Une unité de commerce ou de service équivaut à une unité de logement\* dans la détermination du nombre maximal d’unité.

## Art. 3.7 Emplacements de stationnement en surface et à l’intérieur des constructions\*

Les stationnements requis d’après la partie écrite du PAG sont à aménager sur la même parcelle\* que la construction principale\* auxquels ils se rapportent.

En cas d’impossibilité d’aménager les stationnements requis sur la même parcelle\*, le bourgmestre peut autoriser leur aménagement dans un rayon de 300 m.

Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable\*.

## Art. 3.8 Dépendances\*

### Art. 3.8.1 Garages

* Les garages sont interdits à l’avant des constructions principales\*.
* Les garages implantés à l’intérieur de la bande de construction\* doivent soit respecter un recul\* d’au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle\*, soit être implantés en limite de parcelle\* avec un accord entre voisins\*.
* Les garages implantés en dehors de la bande de construction\* doivent respecter un recul\* d’au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle\* et par rapport à la limite de la bande de construction\*.
* Les garages peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction\* par rapport au niveau du terrain.

### Art. 3.8.2 Car-ports\*

* Les car-ports\* doivent avoir un recul avant minimum de 1,00m.
* Dans la marge de recul\* avant des constructions principales\*, les carports\* ne peuvent présenter aucune paroi latérale.
* Les car-ports\* implantés à l’intérieur de la bande de construction\* doivent soit respecter un recul\* d’au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle\*, soit être implantés en limite de parcelle\* avec un accord entre voisins\*.
* Les car-ports\* implantés en dehors de la bande de construction\* doivent respecter un recul\* d’au moins 3,00 m par rapport aux limites de parcelle\* et par rapport à la limite de la bande de construction\*.
* Les car-ports\* peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction\* par rapport au niveau du terrain.

### Art. 3.8.3 Autres dépendances\*

* Les dépendances\* autres que les garages et les car-ports\* sont à implanter uniquement à l’arrière de la construction principale\*.
* Les dépendances\* sont à implanter soit avec un recul\* d’au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle\*, soit en limite de parcelle\* avec un accord entre voisins\*.
* Les constructions qui se situent à 2,00 m par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction\* par rapport au niveau du terrain.
* Les constructions qui se situent à 3,00 m ou plus par rapport aux limites arrière de la parcelle, peuvent avoir une hauteur de 4,00 m maximum, mesurée au point le plus élevé de la construction\* par rapport au niveau du terrain.

## Art. 3.9 Espace libre des parcelles

Les marges de recul avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d’agrément à l’exception des chemins d’accès nécessaires et emplacements de stationnement.

Au maximum 50 % des marges de recul arrière, situées dans le quartier existant, peuvent être scellées\*.

