Les règles applicables aux zones d’habitation 2 (HAB-2)

# Art. 28 Division des zones

Les différentes zones sont indiquées dans la partie graphique du « PAP QE » et marquées par des vignettes qui renseignent sur le nombre de niveaux pleins, le nombre de logements, le type de construction et sur l’implantation autorisées.

# Art. 29 Type de construction

Les constructions de type unifamilial, bi-familial et plurifamilial sont autorisées.

Des fonctions autres que le logement telles que décrites au PAG peuvent y être autorisées. On considère les fonctions autres que du logement comme une unité de logement.

# Art. 30 Implantation des constructions principales

Une seule construction principale par parcelle est autorisée. La construction principale en deuxième position est interdite.

Les constructions de type unifamilial, bi-familial sont implantées de manière isolée, jumelée ou groupée en bande.

Les constructions de type plurifamilial sont implantées de manière isolée ou jumelée.

Les fonctions autres que du logement sont obligatoirement situées au rez-de-chaussée des constructions mixtes.

## Art. 30.1 Dérogations

Des dérogations concernant l’implantation peuvent être autorisées pour une construction située à un angle de voirie. L’implantation peut être adaptée à la situation existante et prendre en compte des retraits sur les alignements, des reculs plus importants, des largeurs de façade, des pans coupés ou des angles arrondis.

Des dérogations concernant l’implantation d’une construction sur le domaine public peuvent être autorisées afin d’intégrer celle-ci à l’environnement construit existant.

# Art. 31 Alignement obligatoire

L’alignement obligatoire situé « Rue de Luxembourg » à respecter est indiqué dans la partie graphique.

# Art. 32 Bande de construction

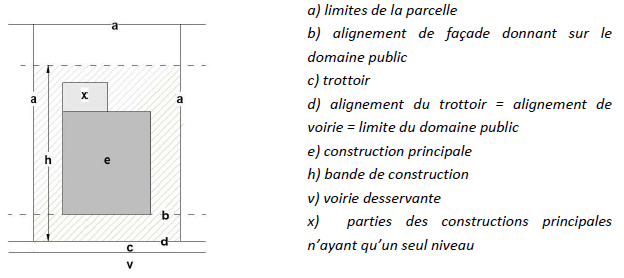
La bande de construction prend en compte:

* Les constructions principales hors sol et en sous-sol;
* Les dépendances garages;
* Les dépendances carports;
* Les aménagements extérieurs de type terrasse;
* Les installations techniques;
* Les emplacements de stationnement.

La bande de construction ne prend pas en compte:

* Les dépendances abris de jardins;

Les aménagements extérieurs (accès, rampes de garages, autres) excepté les terrasses.



*Figure 16; HAB-2-Bande de construction*

La bande de construction est fixée à 35,00 m par rapport à l’alignement de voirie.

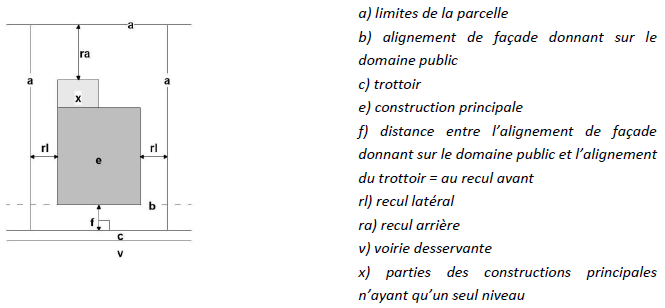
La bande de construction pour les parcelles concernées par l’alignement obligatoire situé Rue de Luxembourg est fixée à 45,00 m par rapport à l’alignement de voirie.

## Art. 32.1 Dérogation

Il peut être autorisé de majorer de maximum 15,00 m supplémentaire la bande de construction pour permettre des modifications, des transformations ou des extensions sur une construction principale qui est déjà présente en partie ou en totalité en dehors de la bande la construction avant l’entrée en vigueur de la présente réglementation. Cependant, tous les nouveaux alignements de façade sont situés à maximum 5,00 m des alignements de façades existants correspondants et respectent les reculs.

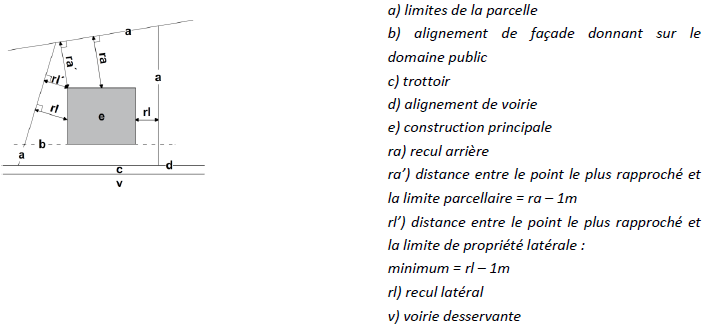
# Art. 33 Reculs réglementaires des constructions principales hors sol et en sous-sol

Les reculs réglementaires des constructions hors sol et en sous-sol sont à apprécier par rapport aux limites de la parcelle. Un recul peut être frappé d‘une servitude de passage, sans pour autant perdre sa fonction de recul.



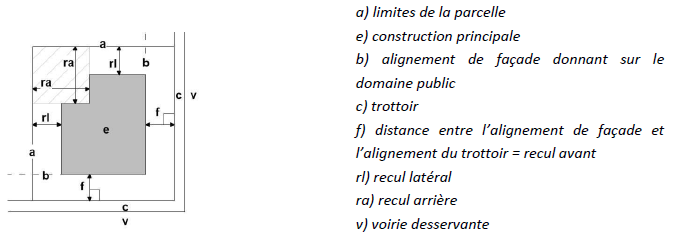
*Figure 17; HAB-2-Reculs réglementaires des constructions principales*

Lorsque la limite parcellaire se présente obliquement par rapport à la façade d’une construction, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite et le point de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de 1,00 m maximum.



*Figure 18; HAB-2-Recul par rapport à des limites parcellaires obliques*

Lorsque les façades sont constituées de plusieurs pans, les reculs sont mesurés dans l’axe de chaque pan. Le recul par rapport à l’alignement de voirie, d’une construction située à un angle de rues, doit être respecté par rapport aux deux voiries. Un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière réglementaire minimum doit rester libre de toutes constructions principales.



*Figure 19; HAB-2-Reculs et alignement de façade donnant sur le domaine public pour une parcelle sise à un angle de rues*

Les reculs repris dans cet article ne prennent pas en compte:

* Les emplacements de stationnement;
* Les rampes d’accès pour le sous-sol;
* Les dépendances;
* Les saillies;
* Les aménagements extérieurs.

Les reculs prennent en compte le niveau en sous-sol.

## Art. 33.1 Recul avant

En l’absence d’un alignement imposé (alignement obligatoire ou élément protégé d’intérêt communal), le recul avant est de minimum 6,00 m et de maximum 12,00 m. Cependant, un recul inférieur à 6,00 m basé sur l’alignement des constructions principales sises sur les parcelles directement voisines est autorisé.

## Art. 33.2 Recul arrière

Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

## Art. 33.3 Recul latéral

Le recul latéral est de minimum 3,00 m. Il est permis d’accoler une construction principale à un pignon nu existant. Si l’on ne souhaite pas s’accoler au pignon nu, le recul latéral à respecter est de minimum 6,00 m.

## Art. 33.4 Dérogations

Une dérogation concernant les reculs pour le niveau en sous-sol peut être accordée lorsque le sous-sol est complètement enseveli et couvert d’une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

# Art. 34 Nombre d’unités de logement par parcelle

Le nombre maximum d’unités de logement par parcelle est indiqué dans la partie graphique du « PAP QE », il est marqué dans une vignette comme suit: 1L, 2L, …, xL

Au minimum 2 types de logements sont à réaliser pour toute construction de 4 et 5 logements.

Au minimum 3 types de logements sont à réaliser pour toute construction supérieure à 5 logements.

Le type de logements correspond au nombre de chambre par logement (studio, logement à 1 chambre, logement à 2 chambres, logement à 3 chambres ou logement à plus de 3 chambres).

## Art. 34.1 Dérogation

En cas de sinistre rendant la construction inhabitable (incendie, tempêtes, catastrophes naturelles, dégâts des eaux), l’immeuble à reconstruire peut déroger au nombre de logements prévus sans dépasser le nombre de logements présents avant le sinistre.

# Art. 35 Nombre de niveaux hors sol des constructions principales

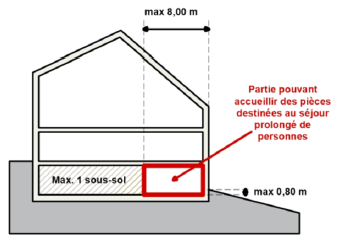
Le nombre maximum de niveaux pleins hors sol est indiqué dans la partie graphique du PAP QE. Il est marqué dans une vignette comme suit: II, III

# Art. 36 Nombre de niveaux sous-sol des constructions principales

Un niveau en sous-sol au maximum est autorisé pour toutes les constructions principales.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites dans le niveau en sous-sol sauf si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes:

* Elles font partie de l’unité d’habitation se trouvant à l’étage situé immédiatement au-dessus et si on y accède par un escalier intérieur;
* Elles répondent aux exigences concernant les pièces destinées au séjour prolongé de personnes;
* La distance entre le niveau fini des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol et le niveau du terrain projeté ne peut être supérieur à 0,80 m;
* La profondeur des locaux destinés au séjour prolongé de personnes situés dans le niveau en sous-sol, mesuré perpendiculairement à la façade visible ne peut être supérieur à 8,00 m.



*Figure 20; HAB-2-Niveau en sous-sol*

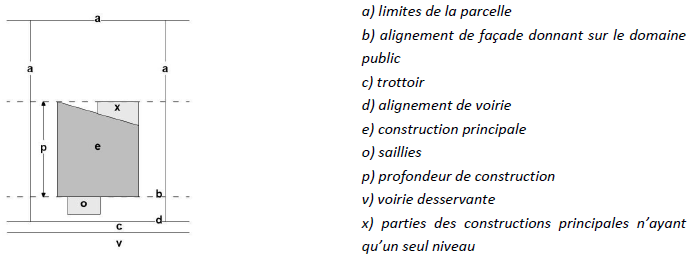
Un sous-sol commun à plusieurs parcelles est autorisé en complément à la construction d’une rampe d’accès carrossable mutualisée.

# Art. 37 Profondeur des constructions principales hors sol

Lorsque la profondeur des constructions n’est pas la même sur toute la largeur d’une construction, lorsque les façades opposées d’une construction ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur de construction la plus importante est déterminante.

La profondeur des constructions ne prend pas en compte:

* Les saillies;
* Les dépendances;
* Les aménagements extérieurs.



*Figure 21; HAB-2-Profondeur des constructions principales hors sol*

La profondeur des constructions principales isolées est de maximum 20,00 m.

La profondeur des constructions principales jumelées et groupées en bande est de maximum 20,00 m au rez-de-chaussée et de maximum 16,00 m aux étages.

# Art. 38 Largeur des constructions principales hors sol

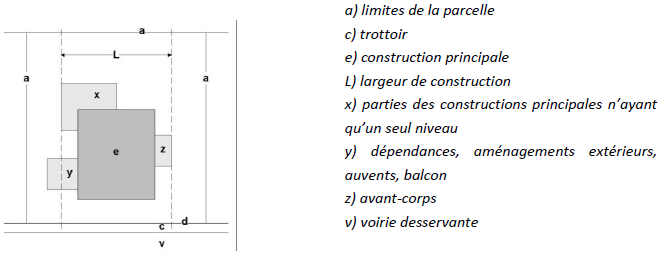
La largeur des constructions principales hors sol correspond à la distance mesurée perpendiculairement à la profondeur de la construction principale hors sol.

Lorsque la largeur des constructions n’est pas la même sur toute la largeur de la construction, la largeur la plus importante est déterminante.

La largeur des constructions prend en compte les saillies de type avant-corps.

La largeur des constructions ne prend pas en compte:

* Les saillies de type balcon, mur pare-vue, auvent et élément constructif nécessaire à l’évacuation des eaux de toiture;
* Les dépendances;
* Les aménagements extérieurs.



*Figure 22; HAB-2-Largeur des constructions principales hors sol*

La largeur minimale des constructions principales hors sol est de 7,00 m.

## Art. 38.1 Dérogation

Une dérogation concernant la largeur des constructions principales peut être autorisée pour permettre la transformation ou la rénovation d’une construction existante, dans ce cas, la largeur minimale peut être minorée de maximum 1,00 m.

# Art. 39 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée est mesuré au milieu de la construction et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante. Lorsque la cote du niveau du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la largeur des façades, la hauteur du plancher la plus élevée est déterminante.

Le niveau fini du rez-de-chaussée est situé à une hauteur de maximum 1,00 m par rapport à l’axe de la voie desservante.

## Art. 39.1 Dérogations

Une dérogation au niveau du rez-de-chaussée peut être autorisée si ce niveau ne permet pas le bon écoulement des eaux usées et pluviales vers les réseaux de canalisations. Dans ce cas, le niveau altimétrique du rez-de-chaussée ne dépassera pas le minimum indispensable pour garantir ce raccordement.

Une dérogation concernant la hauteur du rez-de-chaussée des constructions principales peut être autorisée pour un terrain à forte pente. Dans ce cas, la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à l’axe de la voie desservante peut être majorée de maximum 1,50 m.

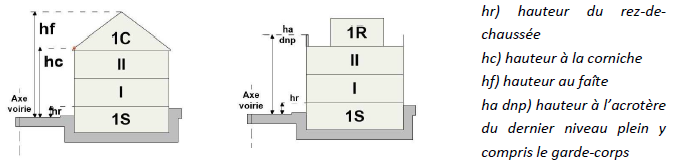
# Art. 40 Hauteur des constructions principales

Pour les constructions jumelées et groupées en bande, la hauteur est prise pour chaque construction séparément.

La hauteur finie de l’étage en retrait est définie à l’article: « Combles et étage en retrait ».

La hauteur à l’acrotère du dernier niveau plein est à considérer toutes finitions comprises.

En cas de toiture terrasse, la hauteur du garde-corps est incluse dans la hauteur à l’acrotère du dernier niveau plein.



*Figure 23; HAB-2-Hauteur des constructions principales*

La hauteur à la corniche est de maximum 7,50 m.

La hauteur à l’acrotère du dernier niveau plein est de maximum 8,50 m.

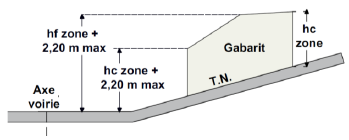
La hauteur au faîte est de maximum 11,00 m.

Pour l’aménagement de fonctions autres que du logement et des bureaux, il est permis de disposer d’une hauteur supplémentaire de 1,00 m.

## Art. 40.1 Dérogations

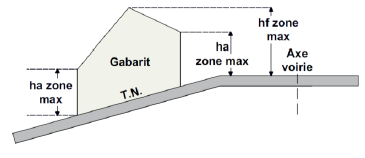
Des dérogations concernant les hauteurs d’une construction principale peuvent être autorisées pour les constructions sises sur un terrain à forte pente. Dans ce cas, soit les hauteurs peuvent être basées sur les hauteurs des constructions voisines, soit la construction principale doit être intégrée dans un gabarit.

Ce gabarit prend en compte un recul avant de 6,00 m et la profondeur maximum autorisée. Il est défini pour une forte pente ascendante d’une part côté voirie par une hauteur de corniche majorée de 2,20 m et une hauteur au faîte majorée de 2,20 m et d’autre part côté jardin par une hauteur de corniche mesurée à partir du terrain naturel.



*Figure 24; HAB-2-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente ascendante*

Ce gabarit prend en compte un recul avant de 6,00 m et la profondeur maximum autorisée. Il est défini pour une forte pente descendante d’une part côté voirie par la hauteur d’acrotère et la hauteur au faîte et d’autre part côté jardin par une hauteur d’acrotère mesurée à partir du terrain naturel.



*Figure 25; HAB-2-Gabarit pour une construction principale sise sur un terrain à forte pente descendante*

# Art. 41 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement extérieurs doivent être réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la même parcelle que la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement pour visiteurs et clients se situent obligatoirement à l’extérieur.

## Art. 41.1 Pour les constructions de type unifamilial

Les emplacements de stationnement sont situés à l’extérieur ou à l’intérieur des constructions. Ils sont autorisés l’un derrière l’autre.

L’accès au garage ou au carport est considéré comme un emplacement de stationnement s’il respecte une profondeur minimale de 6,00 m par rapport à l’alignement de voirie.

## Art. 41.2 Pour les constructions de type bi-familial, plurifamilial et autres affectations

Par logement, au moins un des emplacements de stationnement exigés par le PAG doit être réalisé à l’intérieur d’une construction. Les carports ne sont pas considérés comme une construction abritant des emplacements de stationnement intérieurs dans cet article.

Les emplacements de stationnement ne sont pas autorisés l’un derrière l’autre.

Ils sont autorisés à l’arrière de la construction principale tout en respectant des reculs aux limites de la parcelle de minimum 1,00 m.

## Art. 41.3 Dérogation

Une dérogation concernant la perméabilité à l’eau des emplacements de stationnement peut être autorisée pour des raisons techniques.

# Art. 42 Accès carrossable

La largeur des accès carrossables n’est pas limitée.

Pour les constructions de type plurifamilial, les rampes d’accès sont à couvrir.

Le recul latéral est minimum nul. Le recul arrière est de minimum 6,00 m.

Un accès carrossable mutualisé à plusieurs parcelles est autorisé pour garantir une meilleure utilisation du sol.

## Art. 42.1 Dérogations

Une dérogation concernant la couverture des rampes d’accès peut être autorisée pour des raisons techniques.

Une dérogation concernant le recul arrière pour la réalisation d’une rampe d’accès au niveau en sous-sol peut être autorisée lorsque celle-ci est complétement ensevelie et couverte d’une couche de terre de minimum 0,40 m. Dans ce cas, le raccord entre la couche de terre projetée et le terrain naturel doit être réalisé sur la parcelle. Les murs de support de la couche de terre projetée sont interdits aux limites de la parcelle.

# Art. 43 Dépendances: garages, carports et abris de jardin

Une dépendance se situe obligatoirement sur la même parcelle que la construction principale à laquelle elle se rapporte.

La hauteur hors tout d’une dépendance est de maximum 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé.

Tout type de toiture est autorisé pour une dépendance excepté les toitures terrasses qui sont interdites.

## Art. 43.1 Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type unifamilial et bi-familial isolé

Il est autorisé par unité de logement une dépendance garage et une dépendance carport.

La surface construite brute cumulée autorisée par unité de logement est de maximum 40 m2.

Un niveau en sous-sol, au maximum, est autorisé pour une dépendance garage à condition que celui-ci soit en relation directe avec le sous-sol de la construction principale et que le sous-sol ne soit pas aménagé en emplacement de stationnement ou en garage. Le niveau en sous-sol de la dépendance garage doit respecter les reculs exigés pour celle-ci.

* Recul avant

La construction d’une dépendance garage ou d’une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l’alignement de voirie.

* Recul arrière

La construction d’une dépendance garage ou d’une dépendance carport non accolée à la construction principale n’est pas autorisée à l’arrière de celle-ci. Lorsqu’une dépendance garage ou une dépendance carport est accolée à la construction principale, un décrochement de maximum 3,00 m entre l’arrière de la construction principale et la dépendance est autorisé.

* Recul latéral

La construction d’une dépendance garage respecte un recul latéral de minimum 3,00 m.

La construction d’une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle. Lors d’une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte. Une dépendance carport accolée à la construction principale et implantée sur la limite latérale à moins de 1,00 m de la limite parcellaire doit permettre un accès à l’arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

## Art. 43.2 Les dépendances garages et dépendances carports pour les constructions de type bi-familial non isolées et plurifamilial

La construction d’une dépendance garage est interdite. La construction de dépendances carports est autorisée.

* Recul avant

La construction d’une dépendance carport doit respecter un recul avant de minimum 6,00 m par rapport à l’alignement de voirie.

* Recul arrière

La construction d’une dépendance carport est autorisée à l’arrière d’une construction principale aux conditions cumulatives suivantes:

* La construction de dépendances carports et ses supports sont à implanter sur sa parcelle;
* Lors d’une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite doit être ouverte.
* Recul latéral

La construction d’une dépendance carport et ses supports sont à implanter sur sa parcelle.

Lors d’une implantation à moins de 1,00 m de la limite parcellaire, la face de la dépendance carport donnant sur la limite latérale doit être ouverte. Une dépendance carport accolée à la construction principale et implantée sur la limite latérale doit permettre un accès à l’arrière de la parcelle (en dehors des accès éventuellement réalisés dans la construction principale).

## Art. 43.3 Les dépendances abris de jardin pour les constructions de type unifamilial

Une dépendance abris de jardin doit respecter les conditions cumulatives suivantes:

* Elle se trouve au-delà de la façade postérieure de la construction principale;
* Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m;
* L’espace libre entre la dépendance abri de jardin et la construction principale est de minimum 1,50 m;
* La surface construite brute cumulée de plusieurs abris de jardin ne dépasse pas 20 m2.

## Art. 43.4 Les dépendances abri de jardin pour les constructions de type bi-familial et plurifamilial

Par unité de logement est autorisée une seule dépendance abri de jardin. Elles sont à regrouper et à implanter aux conditions cumulatives suivantes:

* Elles se trouvent au-delà de la façade postérieure de la construction principale;
* Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 m;
* L’espace libre entre une dépendance abri de jardin et une construction principale est de minimum 1,50 m;
* La surface construite brute ne dépasse pas 6 m2 par unité de logement.

## Art. 43.5 Dérogations

Par dérogation, le recul avant d’une dépendance carport peut être minoré de 2,00 m si la façade donnant sur le domaine public reste ouverte et propose une meilleure intégration au site avoisinant.

Une dérogation afin de permettre une dépendance garage située à l’arrière de la construction principale peut être autorisée pour une construction de type unifamilial si cette dépendance se situe dans la bande de construction, si elle respecte les reculs latéraux et arrière, si son accès en matériaux semi-perméables ou perméables est de maximum 2,50 m de large et si elle respecte le pourcentage d’espaces verts plantés.

Une dérogation concernant la dépendance abri de jardin peut être autorisée pour les parcelles présentant une construction principale existante implantée en partie ou en totalité en dehors de la bande la construction avant l’entrée en vigueur de la présente réglementation. Dans ce cas, la dépendance abri de jardin peut être implantée dans le recul avant mais elle ne peut en aucun cas gêner la circulation routière.

# Art. 44 Toitures

## Art. 44.1 Type de toiture des constructions principales

* Les toitures à versants

Les toitures à versant unique sont interdites excepté pour les parties des constructions principales n’ayant qu’un seul niveau.

Les toitures à plusieurs versants sont autorisées. Les croupes de toitures ont les mêmes pentes que les versants principaux et font au maximum un tiers de la hauteur totale de la toiture.

Les toitures à versants doivent respecter une pente entre minimum 25° et maximum 40°.

Les acrotères sont interdits lors de la réalisation de toiture à versants.

* Les toitures cintrées, courbées ou bombées

Les toitures cintrées, courbées ou bombées sont interdites.

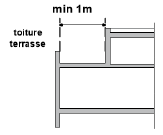
* Les toitures plates

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates apparentes résultant des constructions souterraines sont aménagées par une toiture végétalisée, une toiture terrasse ou couverte d’une finition.

La toiture de l’étage en retrait est obligatoirement plate.

Une toiture terrasse accessible doit avoir une profondeur minimale de 1,00 m, épaisseur de l’acrotère non comprise.



*Figure 26; HAB-2-Profondeur minimale des toitures terrasses accessibles*

* Les toitures mansardées

Les toitures mansardées sont interdites, excepté pour la reconstruction, la rénovation ou l’agrandissement d’une toiture mansardée existante.

## Art. 44.2 Interruption de la corniche

L’interruption de la corniche est interdite sur les façades donnant sur le domaine public.

## Art. 44.3 Dérogations

Une dérogation concernant la forme et les pentes de toitures peut être autorisée pour adapter une nouvelle toiture à l’environnement construit et aux toitures voisines existantes.

Une dérogation concernant l’interruption de la corniche sur les façades donnant sur le domaine public peut être autorisée pour une construction d’angle ou pour adapter une nouvelle toiture à l’environnement construit et aux toitures voisines existantes.

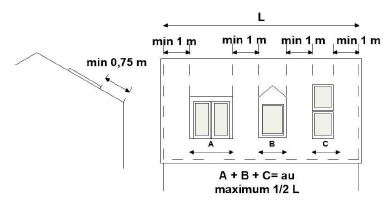
# Art. 45 Structures en toiture servant à éclairer les combles

Les lucarnes, les châssis rampants et les terrasses intégrées sont autorisés au niveau des toits à versants. Les structures en toiture servant à éclairer les combles aux niveaux des croupes des toitures et du terrasson des toitures mansardées sont interdites.

La largeur additionnée sur un pan de toiture de toutes les structures servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser la moitié de la largeur du pan de toiture correspondant.

Les structure en toiture servant à éclairer les combles sont situées à minimum 1,00 m des arêtes latérales et à minimum 0,75 m de la corniche (distance mesurée dans le plan de la toiture).

Toutes les structures servant à éclairer les combles (excepté les châssis rampants combinés) doivent avoir entre elles une distance minimale de 1,00 m.



*Figure 27; HAB-2- Structures en toitures servant à éclairer les combles*

## Art. 45.1 Les lucarnes

Les lucarnes ne sont admises que sur un niveau.

La hauteur en toiture (toutes finitions comprises) d’une lucarne est de maximum 3,50 m. Cette distance est mesurée à partir du niveau fini de la dalle de sol située au niveau des combles.

## Art. 45.2 Les châssis rampants

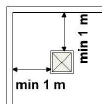
Les ensembles composés de plusieurs châssis rampants combinés sont autorisés.

## Art. 45.3 Les terrasses intégrées au gabarit de toiture

Les terrasses intégrées au gabarit de toiture sont autorisées sans interrompre la corniche.

## Art. 45.4 Les ouvertures en toiture plate

Les ouvertures en toiture plate respectent une distance de minimum 1,00 m par rapport à l’acrotère.



*Figure 28; HAB-2-Ouvertures pour les toitures plates*

# Art. 46 Combles et étage en retrait

L'aménagement des combles ou d’un étage en retrait situé directement au-dessus du dernier niveau plein est autorisé sur un seul niveau.

## Art. 46.1 Combles

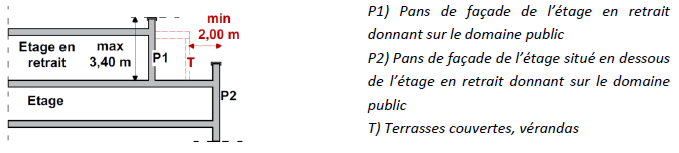
Les combles sont considérés comme aménageables si au minimum 50% de leur surface construite brute a une hauteur libre sous plafond supérieure ou égale à 1,80 m.

## Art. 46.2 Etage en retrait

La hauteur finie à l’acrotère de l’étage en retrait est à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l’étage concerné.

Les pans des façades de l’étage en retrait donnant sur le domaine public doivent être en retrait de minimum 2,00 m par rapport aux pans des façades donnant sur le domaine public du niveau situé en dessous.

Il est interdit de construire des vérandas ou des terrasses couvertes dans ce retrait de 2,00 m.



*Figure 29; HAB-2-Hauteur de l’étage en retrait*

## Art. 46.3 Dérogations

Pour garantir une meilleure intégration de l’étage en retrait par rapport aux toitures voisines, concernant les façades donnant sur le domaine public, le retrait peut être réduit à minimum 1,00 m.

Lors de la réalisation d’une toiture végétalisée, la hauteur finie à l’acrotère de l’étage en retrait peut être majorée de 0,50 m.

# Art. 47 Saillies

## Art. 47.1 Les avant-corps et les balcons

Ils sont obligatoirement accolés à la construction principale.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Tous les avant-corps doivent respecter un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de parcelles latérales et arrières à l’exception des avant-corps et balcons de deux constructions accolées, jouxtant la limite séparative commune, qui peuvent former une saillie unique.

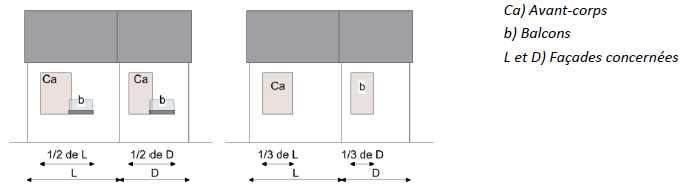
Les avant-corps peuvent dépasser l’alignement de façade de maximum 1,00 m. Les balcons peuvent dépasser l’alignement de façade de maximum 2,00 m.

Les balcons non couverts sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

La hauteur entre le terrain projeté et un avant-corps ou un balcon est de minimum 2,20 m. Les balcons et avant-corps sont interdits au niveau du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin.

Les balcons peuvent devancer les avant-corps. Dans ce cas de figure, leurs profondeurs sont additionnées et ils ne peuvent pas dépasser, ensemble, la façade de la construction concernée de plus de 2,00 m.

La largeur des avant-corps et des balcons correspond au maximum à un tiers de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. La largeur cumulée des avant-corps et des balcons est de maximum la moitié de la largeur de la façade de la construction où ils se trouvent. Les largeurs se calculent par rapport à chaque niveau.



*Figure 30; HAB-2-Saillies (avant-corps et balcons)*

## Art. 47.2 Les murs pare-vues

Le mur pare-vue est un élément lié à une terrasse ou à un balcon. Il a la même profondeur que la terrasse ou le balcon concerné sans pour autant dépasser une profondeur de 5,00 m.

## Art. 47.3 Les auvents

Les auvents ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public. Les auvents de plus de 1,50 m de profondeur sont soumis aux prescriptions des terrasses couvertes. Cependant, un auvent amovible de type banne solaire (sans support fixe de type poteau ou mat) de maximum 3,00 m de profondeur est autorisé sans recul par rapport aux limites de la parcelle.

## Art. 47.4 Les éléments constructifs nécessaires à l’évacuation des eaux de toitures

L’ensemble des éléments constructifs nécessaires à l’évacuation des eaux de toitures peut dépasser de maximum 0,50 m les alignements de façades concernés. Ceux-ci ne peuvent pas être en saillie sur des parcelles voisines.

## Art. 47.5 Dérogation

Pour les façades avant et arrière, la largeur des balcons et des avant-corps peut être majorée si la profondeur de la construction principale hors sol est respectée.

# Art. 48 Aménagements extérieurs

Les terrasses couvertes et autres aménagements extérieurs toutes finitions comprises ne doivent pas dépasser une hauteur de maximum 3,50 m par rapport au terrain aménagé.

## Art. 48.1 Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin

Le niveau fini du plancher des terrasses au niveau du jardin est situé en tous points à maximum 1,20 m par rapport au terrain aménagé. Pour un terrain à forte pente cette hauteur est majorée de maximum 0,30 m.

Les terrasses sont interdites dans le recul avant.

Les terrasses couvertes au niveau du jardin (inclus les piliers et ancrages) respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les terrasses non couvertes au niveau du jardin respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

Les terrasses couvertes et non couvertes au niveau du jardin des constructions jumelées ou groupées en bande qui comprennent un pare-vue ne doivent pas respecter de recul latéral du/des côté(s) mitoyen(s).

## Art. 48.2 Les perrons

Les perrons ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

## Art. 48.3 Les escaliers extérieurs

Les escaliers aériens qui ont une hauteur de plus de 1,50 m par rapport au terrain aménagé doivent être situés obligatoirement à l’arrière de la construction principale. Ils respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

Les escaliers provenant du niveau en sous-sol et ceux qui ont une hauteur en tous points de maximum 1,50 m par rapport au terrain aménagé sont autorisés dans les reculs réglementaires des constructions principales.

## Art. 48.4 Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes

Les piscines, bassins de baignade naturelle et jacuzzis fixes (y compris margelle et abord) sont à implanter à une distance de maximum 50,00 m par rapport à l’alignement de voirie. Ils sont situés obligatoirement à l’arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

En combinaison avec une piscine, un bassin de baignade ou un jacuzzi fixe, il est autorisé d’implanter une margelle et un abord de piscine d’une profondeur totale de maximum 2,00 m par rapport aux bords de la piscine, du bassin de baignade ou du jacuzzi fixe. La margelle et l’abord de piscine doivent respecter un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

## Art. 48.5 Les aménagements extérieurs pouvant générer des désagréments (bruits, odeurs)

Les volières et poulaillers, les terrains de tennis, les cuisines extérieures fixes et les barbecues fixes se situent obligatoirement à l’arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 3,00 m.

## Art. 48.6 Les autres aménagements extérieurs

Les autres aménagements extérieurs se situent obligatoirement à l’arrière de la construction principale et respectent un recul arrière et latéral de minimum 1,00 m.

## Art. 48.7 Dérogation

Une dérogation concernant l’implantation d’une terrasse à l’avant de la construction principale peut être autorisée si elle n’entraine aucun préjudice pour le voisinage et qu’elle respecte un recul minimum de 3,00 m par rapport à l’alignement de la voirie.

# Art. 49 Installations techniques

## Art. 49.1 Les installations techniques en façade

Les installations techniques, tels les caissons de climatisation, sont interdites sur les façades donnant sur le domaine public.

Les antennes paraboliques sont limitées à maximum une unité par construction principale. Pour les nouvelles constructions de type plurifamilial, l’installation d’une antenne parabolique doit se faire en copropriété.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les avant-corps et les balcons.

## Art. 49.2 Les installations techniques en toiture

Les installations techniques de type collecteur solaire et panneau photovoltaïque sont obligatoirement à installer en toitures.

Les machineries et cabanons d’ascenseurs sont obligatoirement situés à l’intérieur des combles, de l’étage en retrait ou du dernier niveau plein.

Les machineries de conditionnement d’air sont obligatoirement installées à l’intérieur des combles, de l’étage en retrait ou du dernier niveau plein.

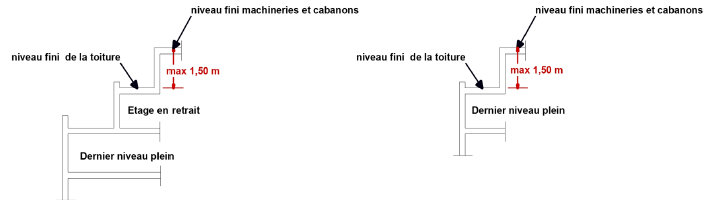
Toutes les installations techniques en toiture sont à regrouper sauf impossibilités techniques. Elles sont à intégrer au site afin d’être le moins visible possible à partir du domaine public.

## Art. 49.3 Les pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées en dehors de la construction principale à condition de respecter les reculs de celle-ci et de proposer une intégration au site (un habillage afin de minimiser l’impact visuel et auditif de l’installation).

## Art. 49.4 Dérogations

Par dérogation, en toiture plate, les machineries et cabanons d’ascenseurs peuvent être autorisés à une hauteur toutes finitions comprises de maximum 1,50 m par rapport au niveau fini de la toiture.



*Figure 31; HAB-2-Hauteur machinerie et cabanon excepté pour la zone HAB-1*

Une dérogation concernant les autres installations techniques peut être autorisée pour des raisons techniques si l’installation concernée n’entraîne aucun préjudice pour le voisinage.

# Art. 50 Aspect extérieur des constructions

Les couleurs mises en oeuvre pour les façades sont proches des teintes traditionnelles de la région. Les teintes vives et criardes sont interdites. Les matériaux brillants, miroirs et fluorescents sont interdits. La prolifération des éléments de composition architecturale et graphique n’est pas admise.