III Règles applicables par PAP ‘quartier existant’

**III.3 PAP QE Zone d’habitation 1 (HAB-1)**

# Art. 23 Mode d’utilisation du sol

1. Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « Zone d’habitation 1 » [HAB- 1] est subdivisé comme suit:

[HAB-1•a] = maison unifamiliale à 1 unité de logement, plus 1 logement intégré au maximum;

[HAB-1•b] = maison uni-, bi ou plurifamiliales à 4 unités de logements maximum par immeuble;

[HAB-1•pap] = pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

1. Un logement intégré (*Selon Annexe II du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ: « On entend par logement intégré un logement faisant partie d’une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu’à la location et doit être subordonné en surface au logement principal. »*) d’une surface nette de 95,00 m2 au maximum peut être autorisé dans les maisons unifamiliales.
2. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, sans que la surface construite brute pouvant accueillir ses activités ou services ne puisse représenter plus de 40% de la surface construite brute de la maison.

# Art. 24 Degré d’utilisation du sol

## Art. 24.1 Implantation des constructions

### Art. 24.1.1 Recul avant

Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l’alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s) pour autant que le recula avant ne dépasse pas 6,00 mètres. Si aucun alignement n’est existant, le recul avant est entre 2,00 et 8,00 mètres.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l’Etat doivent avoir un recul d’au moins 5,00 mètres.

### Art. 24.1.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des constructions est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante ou projetée sur un terrain attenant n’accuse aucun recul latéral, l’implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale, la nouvelle construction principale peut présenter un recul nul.

### Art. 24.1.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions est de 6,00 mètres.

### Art. 24.1.4 Dérogations

1. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.
2. Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

## Art. 24.2 Profondeur des constructions principales

1. Les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres. Au rez-de-chaussée, la profondeur maximale est de 15,00 mètres (y compris terrasse couverte, véranda ou construction similaire).
2. La profondeur maximale du niveau en sous-sol est déterminée par la profondeur maximale du rez-de-chaussée.
3. Le sous-sol de la construction principale d’une maison plurifamiliale peut être prolongé jusqu’à 20,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement dans les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.
4. Les dépendances agricoles peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.

## Art. 24.3 Nombre de niveaux

Les constructions peuvent avoir au maximum deux niveaux pleins + un niveau sous combles respectivement un étage en retrait + un niveau en sous-sol (II+1C+1S ou II+1R+1S).

Les combles et les étages en retrait peuvent être aménagés sur au maximum 65% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

## Art. 24.4 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est de:

* 7,00 mètres à la corniche et
* 12,00 mètres au faîte.