# Art. 1 PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1]

## Art. 1.1 Affectation et nombre de logements

a) Dans les maisons unifamiliales sont également admises des activités liées à l’exercice d’une profession libérale par l’occupant de la maison d’habitation, sur une surface équivalente à au maximum 40% de la surface habitable de la maison unifamiliale.

b) Y sont également admises les affectations suivantes:

* les crèches, selon les prescriptions de l’Art. 7;
* les constructions et les établissements d’utilité publique.

### Art. 1.1.1 Nombre de logements

a) 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 logement, plus 1 logement intégré au maximum;

**[HAB-1•b]** = 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.

b) Le logement intégré a une surface habitable située entre 35 et 64 m2, sans toutefois dépasser un tiers de la surface habitable totale de la maison unifamiliale.

## Art. 1.2 Agencement des constructions

Les bâtiments situés dans cette zone peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

## Art. 1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 23.

### Art. 1.3.1 Recul avant

Le recul avant est de 4,00 à 6,00 mètres. Par dérogation, le recul avant peut être adapté jusqu’à la moyenne des reculs avant des constructions principales sur les parcelles voisines, en appliquant une marge de tolérance d’au maximum 1,00 mètre.

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, voir Art. 17.

### Art. 1.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) 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.

### Art. 1.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des bâtiments (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 8,00 mètres.

### Art. 1.3.4 Dérogation

a) 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.

b) 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. 1.4 Lotissement de terrains

Dans le cadre d’un lotissement de terrains en vertu de l’Art. 9, les maisons unifamiliales sont isolées, jumelées ou groupées en bande d’au maximum trois maisons en bande.

Une dérogation peut être accordée afin de permettre un raccord harmonieux au bâti existant, notamment au cas où une nouvelle construction serait à accoler à un pignon nu existant.

## Art. 1.5 Gabarit des constructions principales

### Art. 1.5.1 Profondeur

Les bâtiments ont une profondeur maximale de 15,00 mètres (y compris véranda ou construction similaire) sur tous les niveaux.

Le sous-sol de la construction principale d’une maison plurifamiliale peut être prolongé jusqu’à 21,00 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.

### Art. 1.5.2 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles et a un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

### Art. 1.5.3 Hauteur

a) La hauteur maximale des bâtiments est de:

* 7,50 mètres à la corniche et
* 11,50 mètres au faîte.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 26. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l’Art. 17 et l’Art. 18.

b) Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes accolées (maximum 1,00 mètre).

### Art. 1.5.4 Toitures

a) La toiture d’un bâtiment doit être à au moins deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 30 et 42 degrés. Les toitures plates sont interdites.

Pour les bâtiments jumelés ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures inclinées peuvent également être végétalisées. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l’Art. 15.

c) Par dérogation au point a), la toiture d’un volume annexe, accolé à une construction principale, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que:

* l’emprise au sol, n’excède pas 40% de l’emprise au sol de la construction principale;
* la hauteur totale de l’annexe ne dépasse pas la hauteur à la corniche de la construction principale;
* le nombre maximal de niveaux pleins est définit dans l’Art. 1.4.2; pour les volumes annexes à toiture plate, l’aménagement d’un niveau supplémentaires dans les combles ou en tant qu’étage en retrait n’est pas admis;
* les autres prescriptions concernant l’implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit sont observées;
* les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées. L’utilisation en tant que toit-terrasse n’est admis uniquement si un recul minimal de 5,00 mètres du bord de la terrasse jusqu’à la limite de propriété est observé.

### Art. 1.5.5 Façades

a) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

L’utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n’est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades.

b) Les avant-corps sont admis sur les façades avant et arrière, sur au maximum 30% de la surface totale de chaque façade respective et avec une saillie maximale de 0,75 mètre. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière minimaux fixés dans l’Art. 1.3 d’au maximum 0,50 mètre; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine.

## Art. 1.6 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante:

### Art. 1.6.1 Toiture

a) La toiture d’un bâtiment doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les dispositions de l’article 1.4.4 c) restent d’application.

b) La saillie à la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l’alignement de la façade et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

c) La couverture des toitures inclinées est soit en ardoise grises ou constituée d’un matériel de couleur gris foncé qui en imite la forme et la texture.

### Art. 1.6.2 Façades

a) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l’Art. 27 ou similaires.

L’utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de la couleur principale de l’enduit minéral n’est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point c) de l’article 1.4.4 du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

b) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale, à l’exception des façades arrière.

Pour les « constructions à conserver », une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

c) Les balcons et les avant-corps en façade sont interdits.

### Art. 1.6.3 Dérogations

Pour les « constructions à conserver » et « gabarits d’une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale (Art. 1.4.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies:

* La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit à préserver;
* un changement d’affectation n’est autorisé que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont autorisées dans le quartier existant respectif.