A. Règles spécifiques applicables aux PAP « QE – zone d’habitation 1 » (QE\_HAB-1)

# Art. 3 Champ d’application

Les délimitations des PAP « QE – zone d’habitation 1 » sont fixées dans la partie graphique.

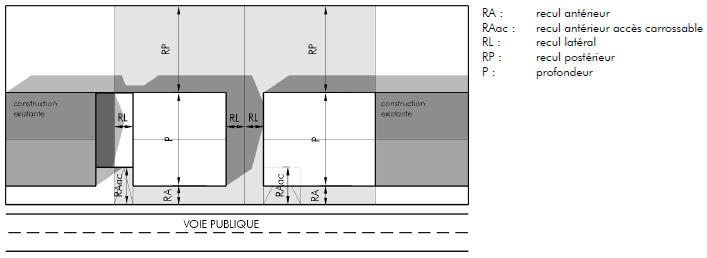
# Art. 4 Type des constructions et aménagements

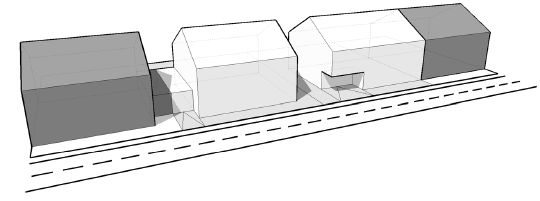
1. Les « QE – zone d’habitation 1 » sont réservés aux constructions isolées ou jumelées ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui sont leur complément naturel.
2. Les dépendances sont régies par l’Art. 85 du présent règlement.

# Art. 5 Nombre de logements

1. En « QE – zone d’habitation 1 », le nombre de logements est limité à 2 (deux) logements par construction principale, soit des constructions de type unifamilial ou bi-familial.

# Art. 6 Implantation des constructions





1. Constructions en deuxième ligne

Les constructions principales en deuxième ligne sont interdites.

Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d’une construction existante par l’implantation en première ligne d’une nouvelle construction.

1. Alignement

L’alignement des façades antérieures des constructions principales est à fixer par référence à l’implantation des constructions principales de l’environnement construit, sous condition que la construction principale à ériger n’entrave pas la visibilité des usagers de la voie publique.

Les parties de la construction avec accès carrossable doivent avoir un recul minimum par rapport à l´alignement de la voie publique de 5 mètres.

1. Recul antérieur

A défaut d’un alignement de référence, le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à l’alignement de la voie publique est au minimum de 3 mètres, sous condition que la construction principale à ériger n’entrave pas la visibilité des usagers de la voie publique.

Les parties de la construction avec accès carrossable doivent avoir un recul minimum par rapport à l´alignement de la voie publique de 5 mètres.

1. Recul latéral

Le recul latéral de toute nouvelle construction principale doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Cependant, l’implantation d’une construction principale sur la/les limite(s) latérale(s) est possible, si, sur la/les parcelle(s) adjacente(s), aucune construction principale n'est érigée ou si la/les construction(s) principale(s) existante(s) sur un/chacun du/des terrain(s) adjacent(s) à la parcelle concernée n’accuse(nt) aucun recul sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s), ou encore en vue de la réalisation de constructions jumelées.

Par dérogation à la phrase qui précède, il est possible d’implanter une construction principale avec un recul latéral soit nul soit égal ou supérieur à 3 mètres sous condition que la distance entre façades latérales soit égale ou supérieure à 5 mètres.

Également, il est possible d’implanter une construction principale sur la/les limites latérale(s) si une construction principale existante sur le terrain adjacent ou si les constructions principales existantes sur chacun des terrains adjacents à la parcelle concernée accuse(nt) un recul égal ou supérieur à 5 mètres sur ladite/lesdites limite(s) latérale(s).

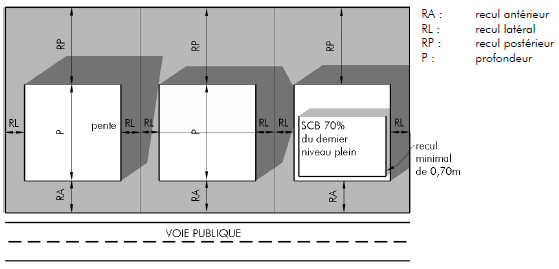
1. Recul postérieur

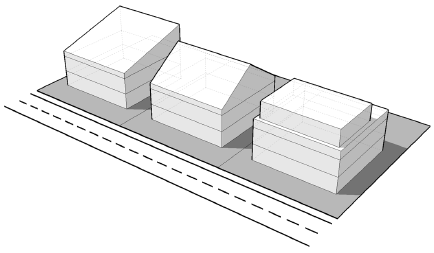
Le recul minimum de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure est de 8 mètres.

# Art. 7 Gabarit des constructions principales

1. Niveaux

* Le nombre de niveaux hors sol est limité à 2 (deux).
* Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un).
* En présence d’un terrain à forte ou à très forte pente, le nombre de niveaux en sous-sol peut être porté à 2 (deux).
* L’aménagement d’un niveau supplémentaire destiné au séjour prolongé de personnes est autorisé dans les combles ou en retrait.
* En cas d’aménagement d’un niveau supplémentaire en retrait, la surface construite brute de l’étage en retrait ne peut dépasser 70 pour cent de la surface construite brute du niveau directement inférieur. L’étage en retrait doit observer un recul minimal de 0,70 mètre par rapport au nu extérieur des façades du niveau inférieur. L’étage en retrait est à munir d’une toiture plate.





1. Hauteur

La hauteur des constructions principales est fixée comme suit:

* la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7 mètres;
* la hauteur maximale au faîte est fixée à 11 mètres;
* la hauteur maximale à l’acrotère bas est fixée à 7,50 mètres; les garde-corps ajourés peuvent dépasser cette hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser de 1,10 mètres le niveau fini de la terrasse;
* la hauteur maximale à l’acrotère haut (acrotère de l’étage en retrait) est fixée à 10,50 mètres.

1. Profondeur

* La profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 15 mètres.
* Une extension, sur un niveau hors sol uniquement, peut être réalisée sous condition de ne pas dépasser une profondeur totale maximale de 16 mètres.

1. Surface bâtie – largeur des constructions

Toute construction isolée doit avoir une surface bâtie (surface au sol) égale ou supérieure à 90 mètres carrés.

Toute construction jumelée doit avoir une surface bâtie (surface au sol) égale ou supérieure à 70 mètres carrés.

Toute construction isolée doit avoir une largeur minimale de 8 mètres. Toute construction jumelée doit avoir une largeur minimale de 7 mètres et une largeur maximale de 24 mètres.

# Art. 8 Scellement du sol

Le coefficient maximal de scellement du sol de la parcelle est fixé à 0,50.

# Art. 9 Toitures

1. Forme de toitures

Les formes de toitures doivent s’intégrer harmonieusement dans l’environnement construit.

Les constructions principales sont à couvrir soit:

* de toitures plates
* de toitures à un seul versant dont la pente ne peut dépasser 30;
* de toitures à deux versants, avec ou sans croupes, dont les pentes sont comprises entre 25° et 42;
* Les toitures à la Mansart sont uniquement admises en cas de reconstruction ou rénovation à l’identique d’une toiture existante ou en cas de raccord avec une toiture à la Mansart existante sur une construction accolée.

1. Ouvertures en toiture

Le présent article concerne les ouvertures en toiture sous forme de lucarnes et de toitures en terrasse.

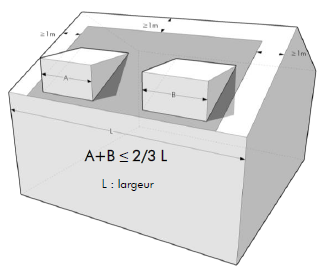
Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l’unité architecturale de l’ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu’au niveau des matériaux utilisés.

Les ouvertures sont à implanter à 1 mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture.

La largeur cumulée des lucarnes et des terrasses ouvertes en toitures ne peut dépasser deux tiers de la largeur de la façade.

L’interruption de la corniche en façade sur rue est interdite.

Au maximum deux formats différents d’ouvertures en toiture sont autorisés.



1. Fenêtres de toit

Au maximum deux formats différents de fenêtre de toit sont autorisés.

1. Saillie de toitures

Le débordement de la toiture sur la façade ne pourra dépasser 0,45 mètre (gouttière comprise) et celui sur le pignon, 0,20 mètre.

1. Couverture de toitures

Pour la couverture des toitures à pente (un ou deux versants) des constructions principales, ne sont autorisées que l’utilisation de l’ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte uniforme rouge ou noires mates et de zinc prépatiné de teinte gris moyen ou anthracite.

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit à l’exception des panneaux solaires.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse, toiture-jardin ou toiture végétale, à l’exception de la toiture plate de l’étage en retrait qui ne peut être aménagée qu’en toiture végétale.

Pour des constructions jumelées, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différentes constructions.

# Art. 10 Esthétique des constructions

1. La ou les façades orientées vers la voie publique doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu’au niveau des matériaux et teintes utilisés.
2. Les types de façade suivants sont autorisés:

* enduits de façade (minéraux, organiques, siliconés);
* bardages en bois de teinte naturelle;
* bardages et parements d’apparence mate;
* socles en pierres de la région;
* façades végétalisées.

Sont interdits:

* l’emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts;
* l’emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.);
* l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades, exceptés les socles et modénatures;
* l’emploi de parements de carrelages.

1. Pour des constructions jumelées, les matériaux et teintes de façade sont à harmoniser entre les différentes constructions de façon à assurer une intégration harmonieuse de l'ensemble dans son environnement construit.
2. Les couleurs admises pour les façades enduites, définies dans le système NCS, sont énumérées au TITRE V « Palette des couleurs de façade ».

Toute couleur ne figurant pas au TITRE V « Palette des couleurs de façade » ne peut être autorisée que sous condition qu’elle s’apparente aux tonalités des couleurs relevées au TITRE V.

Pour les façades enduites, au maximum deux teintes différentes sont autorisées par ensemble construit.

Toute couleur ne s’intégrant pas de façon harmonieuse dans son environnement construit est interdite.

1. Tout projet qui ne respecte pas une volumétrie simple et adaptée aux gabarits de son environnement construit est refusé.

# Art. 11 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses, des piscines non couvertes, des étangs et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d’espaces verts (jardin d’agrément, potager, verger, etc.).

Les bâchages, lestages minéraux et le gazon artificiel sont interdits sur les abords donnant sur la voie publique.

Cependant, dans les reculs antérieurs et latéraux, l’aménagement d’espaces minéraux est autorisé pour les accès y compris les socles, les seuils, les escaliers et les cheminements piétons ainsi que pour les emplacements de stationnement et les terrasses.