

Checkliste non-exhaustive pour la zone d'habitation HAB-2

vers. 08/2021

	Réf commune:
	Objet:
	Adresse:
	Demandeur:
	Références des plans analysés:

Analyse des parties graphiques du PAG et du PAP QE

Nombre d'unités par bâtiment: voir partie graphique du PAP QE	
Nombre de niveaux pleins: voir partie graphique du PAP QE	
La partie graphique du PAG indique-t-elle d'autres informations sur la parcelle?	
Zone verte	
Servitude Intégration paysagère "IP"	
Servitude Cour d'eau "CE"	
Secteur protégé d'intérêt communale "C"	
Construction à conserver	
Gabarit à conserver	
Alignement à conserver	
Autre	

Art. Analyse de la partie écrite du PAP QE

Constructions principales

2.1	Les constructions plurifamiliales doivent être isolées	
2.2	La bande de construction est de max. 30,00 m	
2.3	Plusieurs constructions principales hors-sol sont autorisées par parcelle -> copropriété	
2.4	Recul avant min 4,00 m, max 6,00 m (min 6,00m devant garage)	

2.4	Recul latéral min 3,00 m ou 4,00 m lorsque plus de trois niveaux. Si implantation perpendiculaire min 6,00 m	
2.4	Recul arrière min 6,00 m	
2.4	Recul latéral 0,00 m s'il existe déjà une construction principale en limite	
2.5	Implantation parallèle ou perpendiculaire	
2.6	Côté le plus long max 30,00 m	
2.6	Côté le plus court min 7,50 et max 15,00 m sauf en bande 6,50 m	
2.6	Maisons en bande max 30,00 m (morcellement)	
2.7	Les avant-corps respectent les dimensions maximales, les reculs et la bande de construction imposés (aussi les balcons)	
2.22	Saillies autres que avant-corps doivent respecter min 1,90 m recul latéral	
2.22	Avant-toit max 0,50 m, en continu et sur un même niveau (art 2.24)	
2.8	Hauteur à la corniche max 7,50 m pour 2 niveaux pleins / max 10,50 m pour 3 niveaux pleins	
2.8	Hauteur faîte max 13,50 m pour 2 niveaux pleins / max 10,50 m pour 3 niveaux pleins	
2.8	Hauteur acrotère max 8,00 m pour 2 niveaux pleins / max 10,50 m pour 3 niveaux pleins	
2.8	Hauteur max de l'étage en retrait = max 3,50 m (mesuré hors tout à partir de l'étage en retrait)	
2.9.1	+ 1,50 m de hauteur si dénivellement ascendant plus de 12% (voir définition 12.16)	
2.9.1	Dans ce cas seul les toitures seulement les toitures en bâtière sont admises	
2.10	Combles aménageables -> max 80 % de l'étage en dessous	
2.1	RDC max. + 1,50 m au dessus du niveau de la voie desservante	
2.1	RDC max. -0,40 m en dessous du niveau de la voie desservante	
2.24	Pente de toiture max 38° et pente égale sur les deux versants (sauf terrain > 12%)	
2.24	Toiture en bâtière sur max 12 m, après toiture plate sur min. 3,0 m	
2.24	Etage en retrait min 2,00 m par rapport aux façades avant et arrière	
2.26	Ouvertures en toiture max 1/2 largeur de la façade afférente	
2.26	Ouvertures min 1,00 m par rapport au faîte mesuré dans plan de toiture	
2.26	Ouvertures min 0,50 m par rapport à la façade mesuré dans plan de toiture	

Art.

2.12	Construction en seconde position voir partie écrite art 2.12	
------	--	--

Dépendance garage et carport

2.14	Hauteur max 3,50 m	
2.14	Surface max 40,00 m ²	
	Pente d'accès max 15% (<i>art. 11 d du RBVS</i>)	

Garages et carports hors sol pour maisons uni- et bifamiliales

2.14	OK dans le recul latéral si:	
2.14	distance de min 3,00 m par rapport à construction principale ou accolé à celle-ci	
2.14	le deuxième recul latéral des maisons isolées doit rester libre	
2.14	le côté le plus long ne dépasse pas 14 m	
2.14	ne dépasse pas façade arrière de la construction principale	
2.14	le recul avant est de min. 6,00 m	
2.14	s'il respecte un recul aux limites parcellaires séparatives de :	
2.14	- min. 1,90 m, si les façades orientées vers ces limites, sont pourvues d'ouvertures	
2.14	- min. 0,00 si elles sont aveugles	
2.14	Hauteur max. 3,50 m	
2.14	Surface max. 40,00 m ²	
2.14	Pente d'accès max 15% (<i>art. 11 d du RBVS</i>)	

Art. *Carports pour maisons uni- et bifamiliales*

2.14	Recul avant min 2,00 m	
2.14	Côté le plus long max 6,00 m	
2.14	Recul latéral min 0,00 m	
2.14	Emprise au sol max 40 m ² et hauteur max 3,50 m	

Art. *Garages et carports hors sol pour les plurifamiliales*

2.15	Interdits dans le recul avant	
2.15	Doivent être couverts d'une toiture végétalisée	
2.15	Recul latéral min 1,00 m si les façades sont aveugles	
2.15	Recul latéral min 1,90 m si les façades sont pourvues d'ouvertures	
2.15	Hauteur max. 3,50 m	
2.15	Doivent être desservis par un espace de circulation d'une largeur de min. 3,00 m pour le stationnement unilatéral et de min. 5,00 m pour le stationnement bilatéral	

Art.

Constructions souterraines

2.19	Recul avant min 4,00 m	
2.19	Autres reculs min 0,00 m	
2.19	Nombre de niveaux souterrains illimité	
2.19	Les constructions souterraines mitoyennes peuvent former un tout et communiquer en sous-sol. La constitution d'une copropriété est alors obligatoire.	
2.33	Toitures doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de min 0,50 m d'épaisseur, excepté les surfaces consacrées aux terrasses	

Art.

Installations techniques en toiture

2.37	Min 1,00 m par rapport aux bords de la toiture sauf collecteurs solaires	
2.37	Max 1,00 m au dessus des hauteurs finies de la construction principale	

Art.

Installations techniques sur le terrain

2.34	Doivent se trouver à l'arrière en dehors de la bande de construction	
2.36	Recul de min 1,90 par rapport aux limites des voisins	

Art.

Nombre d'emplacements de stationnement

2.40	min. 2 par unité	
2.40	Pour les plurifamiliales 1 parking visiteur par 3 unités	
2.40	Pour les plurifamiliales 1/2 des emplacements peuvent se trouver en dehors des constructions principales ou souterraines	

Art.

Aménagement des reculs

2.42	Les reculs doivent être aménagés en espace vert (plantations) sauf terrasses, rampes d'accès, chemins ou espaces de rencontre. L'aménagement en gravier est interdit	
------	--	--

Art.

Terrasses et espaces de rencontre

2.44	Hauteur max de 0,80 m par rapport au terrain aménagé	
2.44	Recul avant min 4,00 m	
2.44	Recul latéral et arrière min 1,90 m (sauf terrasse directement accessible par la maison)	

Art. [Analyse du règlement sur les bâtisses \(RBVS\)](#)

Remblais et déblais

25	Talus max 30°	
25	L'écoulement des eaux doit être garanti (indiquer les terrains voisins)	
25	Les murs de soutènement et les déblais le long des limites voisines: max 0,80 m	
25	Exception pour les rampes d'accès aux souterrains	
27	Sur la parcelle, remblais + déblais max 1,00 m par rapport au terrain naturel	
25	Exception pour terrain à pente > 12% -> déblais max 1,60 m par rapport au terrain naturel <i>voir Figure 10 page 29</i>	
27	Distance entre murs de soutènements min 2,00 m	

Art.

Stationnement

28 b	Recul devant garage min 6,00 m	
28 c	Dimensions d'un emplacement sans obstacle: 2,50 m x 5,00 m	
28 c	Emplacement le long d'un mur: 2,80 m x 5,00 m	
28 c	Emplacement entre deux murs: 3,00 m x 5,00 m	
28 c	Emplacement longitudinal: 2,10 m x 6,00 m	
28 d	Bande de circulation <i>voir texte et figures</i>	

Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

30 a	Hauteur libre min 2,50 m	
30 a	Eclairage naturel et direct	
30 b	Pour local commercial public > 50 m ² la hauteur libre est de min 3,00 m	
30 c	Dans les combles: un seul niveau habitable, hauteur libre sous plafond min 2,20 m sur 50% de la surface nette de la pièce	

Art.

Pièces destinées au séjour temporaire de personnes

31	Hauteur libre min 2,20 m	
31	WC séparés, débarras, les couloirs, dégagements et autres surfaces de circulation, locaux techniques et autres locaux semblables notamment les locaux pour hobby, loisirs, sauna, sport	

Art.

Escaliers des parties privatives

42 (2)	Largeur minimale 1,00 m	
	Accès aux combles non aménagés: largeur min 0,50 m	

Escaliers des parties communes

42 (3)	Largeur minimale 1,20 m	
--------	-------------------------	--

Art.

Allèges et garde-corps

45	Hauteur min 1,00 m	
----	--------------------	--

Art.

Espaces fonctionnels pour plurifamiliales

57(1)	Local poubelles: + 7,5 m ² par commerce	
57(2)	Local poussettes: Surface min 2,00 m ² par unité ou 3% de la surface habitable (appliquer la surface la plus importante)	
57(3)	Local de nettoyage: Surface min 3,00 m ²	
57(4)	Local buanderie: Surface min de 8,00 m ² pour 3 logements majorée de 1,00 m ² par logement supplémentaire	

Habitabilité des logements

60	Balcons, terrasses loggias: Surface minimale 5,00 m2	
61	Surface nette d'un logement: min 35 m2	

Accessibilité pour personnes à mobilité réduite

69	Dans les immeubles d'habitation comprenant 5 logements ou plus, les parties communes doivent répondre aux prescriptions des articles 68 à 83	
68	Dans les immeubles d'habitation comprenant 7 logements ou plus, au moins un logement doit répondre aux prescriptions des articles 68 à 83	

Art.

Contenu des plans et du dossier d'autorisation

98	Remplir la fiche des données structurantes du projet, levé topo, mesurage, extrait cadastral, OAI, CPE...	
100	Vérifier le contenu des plans de construction suivant l'article 100	

PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES TERRAINS SOUMIS A LA SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE – TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

Ces prescriptions complètent et priment sur les prescriptions des zones urbanisées définies par le « PAP QE ».

13.1	Tout volume nouveau doit s'intégrer à l'environnement construit	
13.2	Les ouvertures doivent être à prédominance verticale, à l'exception des ouvertures sous l'avant-toit et des soupiraux dans le socle.	
13.2	Les ouvertures du dernier étage doivent se trouver entre minimum 30 cm et maximum 100 cm en-dessous de l'avant-toit.	
13.2	La taille et la forme des ouvertures des façades arrière des constructions qui ne sont pas directement visibles du domaine public, peuvent déroger à ses prescriptions.	
13.2	Les revêtements de façades reproduisant un faux appareillage de pierre, sont interdits. Le revêtement des socles par du granit, du marbre, du carrelage et tout matériau autre que l'enduit minéral ou la pierre naturelle de la Grande-région, est interdit.	
13.2	La façade principale et les façades latérales doivent être planes.	
13.2	L'aménagement d'avant-corps fermés, de balcons, de loggias et d'étages en retrait, y est interdit. Ils sont autorisés uniquement sur la façade postérieure.	
13.2	Les vérandas et les terrasses couvertes sont interdites sur la façade avant.	
13.3	Les toitures à la Mansart, à trois versants, pyramidales, coniques, rondes ou contrées sont interdites	
13.3	La pente des versants doit être comprise entre 32° et 38°	

13.3	La forme et les proportions de l'avant-toit doivent s'inspirer des constructions caractéristiques de l'environnement construit. L'avant-toit ne doit pas dépasser de plus de 30 cm la façade côté versant et de plus de 15 cm le pignon. Un avant-toit est prohibé au niveau des toitures plates.	
13.3	Toute interruption de l'avant-toit est interdite. Les pignons en façade et les lucarnes de type chien assis à foin traditionnel existants, peuvent être rénovés à condition de conserver les proportions d'origine.	
13.3	La largeur cumulée des ouvertures en toiture, ne doit pas dépasser un tiers de la largeur de la façade afférente, à l'exception des projets de réaffectation d'anciennes granges pour lesquels la	
13.3	Les ouvertures en toiture doivent reprendre la composition de la façade afférente. Elles ne doivent pas être jumelées.	
13.3	Un seul type d'ouvertures est autorisé par versant de toiture, exception faite des lucarnes rampantes nécessaires à la ventilation des combles non-aménagés	
13.3	Type de lucarnes autorisés voir Article 13.3(5)(a-e)	
13.4	Les décrochements en façade et en toiture peuvent être autorisés uniquement:	
13.4	- au niveau de la transition d'une construction à l'autre et à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement construit existant	
13.4	- pour les constructions nouvelles dont la longueur de façade est supérieure à 30 mètres	
13.12	Les garde-corps doivent être de composition simple et verticale.	
13.12	Les surfaces en dur sont à exécuter en revêtement minéral ou modulaire en béton, et ce dans des couleurs proches des grès locaux ou en gris clair. Les appareillages fantaisistes et non-	

Remarques:

Lire et appliquer le chapitre 12 Terminologie Articles 12.1 à 12.51

Date de l'analyse: