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

## Art. 1.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE de la zone d’habitation 1 est destiné principalement à l’habitation.

Le PAP QE de la zone d’habitation 1 [HAB-1] est subdivisé en secteurs:

* [HAB-1•II-1] pour les maisons unifamiliales uniquement.
* [HAB-1•II-4] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 4 logements maximum par immeuble.
* HAB-1 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.

Pour tout lotissement dépassant une longueur de 30,00 mètres mesurée en front de rue ou domaine public, au moins 60% des logements doivent être de type maisons unifamiliales.

Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d’habitation collectives, la taille moyenne des logements est de 80,00 m2 de surface habitable nette au minimum (voir *Institut luxembourgeois de la normalisation de l’accréditation, de la sécurité et qualité des produits et service, ref.:101:2016*). Cette prescription ne s’applique pas aux chambres meublées, aux logements étudiants, aux logements à caractère social et aux logements intégrés.

Dans ces secteurs, les activités professionnelles ne recevant pas de public, exercées par un résident-occupant, sont admises sur une surface maximale de 50 m2.

Dans les « construction protégée » et dans les « gabarit protégé » du secteur [HAB-1•II-1], ayant plus de 350,00 m2 de surface construite brute avant tous agrandissements ou transformations du bâtiment, l’équivalent de 1 logement par niveau autorisable est autorisé. Le nombre de logements autorisables est calculé sur la base d’une taille moyenne de logements de 80,00 m2 de surface habitable nette au minimum.

## Art. 1.2 Agencement des constructions principales

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Les maisons accolées doivent garantir un raccord harmonieux, concernant la hauteur à la coniche et au faîte et le gabarit et la forme de la toiture.

### Art. 1.2.1 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’article 19.1 « Mesure des marges de reculement ».

### Art. 1.2.2 Recul avant

L’implantation des constructions hors sol et en sous-sol sur l’alignement de façade existant est à maintenir. Une nouvelle construction dans une “baulücke” doit reprendre l’alignement de la/des construction(s) voisine(s). Si aucun alignement n’est existant, le recul sur l’alignement de la rue doit avoir entre 3,00 et 6,00 mètres.

### Art. 1.2.3 Recul latéral

Les constructions hors sol et en sous-sol n’ont pas de recul sur les limites latérales si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété.

Si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul, ce recul est d’au moins 3,00 mètres.

### Art. 1.2.4 Recul postérieur

Les constructions, à l’exception du sous-sol d’une maison plurifamiliale, doivent observer un recul sur la limite postérieure d’au moins 10,00 mètres. Le prolongement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de la construction principale doit respecter un recul postérieur de 5,00 mètres minimum.

Toutefois, il est toujours possible de réaliser un immeuble de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d’au moins 8,00 mètres.

## Art. 1.3 Gabarit des constructions principales

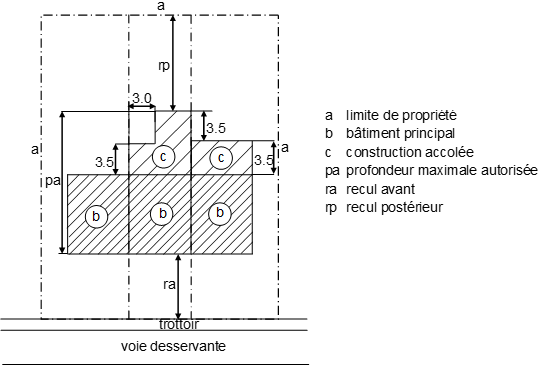
La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 19.2 « Mesure de la profondeur des constructions » et 19.3 « Mesure de la hauteur des constructions ».

### Art. 1.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est égale ou inférieure à 12,00 mètres aux étages et dans les combles et à 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin.

Pour les maisons unifamiliales isolées des 4 côtés, la profondeur des constructions est égale ou inférieure à 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin, aux étages et dans les combles. Un bon éclairage devra être garanti avec suffisamment d’ouvertures sur chaque façade.

Du côté arrière d'un immeuble adjacent à un ou deux immeuble(s) existant(s), une construction nouvelle ou un agrandissement est autorisé sous condition de ne pas dépasser une profondeur totale de 12,00 mètres aux étages et dans les combles, respectivement 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin, de ne pas dépasser la façade postérieure de l'immeuble le moins profond des deux immeubles adjacents de plus de 3,50 mètres et de respecter les reculs imposés. Voir les autres dispositions à l’article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».



Du côté arrière et au sous-sol d’une maison plurifamiliale, la profondeur totale de la construction peut atteindre 20,00 mètres, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel et de respecter les reculs latéraux imposés. Voir les autres dispositions à l’article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».

### Art. 1.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

Les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins maximum et la hauteur de la corniche principale est de 7,00 mètres maximum. Pour les terrains en forte pente, un niveau supplémentaire peut être autorisé au rez-de-jardin.

Un niveau peut être aménagé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un grenier non aménageable au-dessus des combles est autorisé.

La hauteur des combles, mesurée entre la corniche principale et la faîtière, est de 5,00 mètres maximum.

La hauteur de l’étage en retrait, mesurée entre le niveau fini de l’étage en retrait et l’acrotère supérieur ou la faîtière, est de 4,00 mètres maximum.

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 m maximum.

## Art. 1.4 Façade des constructions principales

La largeur maximale de toute construction est de 22,00 mètres avec un changement de la structure de la façade à partir de 11,00 mètres.

Les couleurs appliquées sur les façades doivent provenir de la charte des couleurs en annexe.

Les façades en bois sont acceptées sous condition de ne pas imiter un style de type chalet en bois ou similaire.

## Art. 1.5 Toiture et superstructure des constructions principales

Les toitures des constructions principales peuvent être à versants ou en étage en retrait. Voir les dispositions de l’article 19.8 « Forme des toits ».

Par dérogation à l’alinéa précédent, les maisons jumelées ou en bande doivent présenter une unité de conception des toitures, et en principe avoir les mêmes hauteurs à la corniche et au faîte.

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, doivent reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures doivent être recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre) soit de tuiles de teinte naturelle et mate. Les revêtements de toitures ondulés, rectangulaires ou trapézoïdaux, en cuivre, zinc, inox et/ou tôle d'acier sont interdits.

La saillie de la corniche peut avoir de 0,20 à 0,50 mètre maximum. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l’article Art. 17 « Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures et les lucarnes sont définies à l’article 19.9 « Superstructure, lucarne et corniche ».