# Art. 2 PAP QE – Zone d’habitation 2 [HAB-2]

## Art. 2.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE de la zone d’habitation 2 est destiné principalement à l’habitation ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel.

Le PAP QE de la zone d’habitation 2 [HAB-2] est subdivisé en secteurs:

* HAB-2•II-4 pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 4 logements maximum par immeuble;
* HAB-2•II-5 pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 5 logements maximum par immeuble;
* HAB-2•II-6 pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 6 logements maximum par immeuble;
* HAB-2•III-s pour les maisons unifamiliales, bifamiliales ou plurifamiliales. Le nombre de logements autorisés par maison plurifamiliale est calculé selon la surface habitable dans chaque immeuble.
* HAB-2 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 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. Cette prescription ne s’applique pas aux chambres meublées, aux logements étudiants, aux logements à caractère social et aux logements intégrés.

Pour tout lotissement dépassant une longueur de 30,00 mètres mesurée en front de rue ou domaine public, au moins 50% des logements doivent être de type maisons unifamiliales.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l'extérieur de l’immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et au domaine public et qu'il ne soit pas incompatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier.

## Art. 2.2 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. 2.2.1 Marges de reculement

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

### Art. 2.2.2 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. 2.2.3 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 d’au moins 1,90 mètre sur la limite latérale, ce recul est d’au moins 3,00 mètres;
* si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul inférieur à 1,90 mètre sur la limite latérale, le recul est d’au moins 1,90 mètre.



### Art. 2.2.4 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 principal 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, sauf dans les secteurs HAB-2•III-s où le recul sur la limite postérieure de la parcelle doit être de 5,00 mètres minimum, mais au moins la moitié de la hauteur totale de l’immeuble.

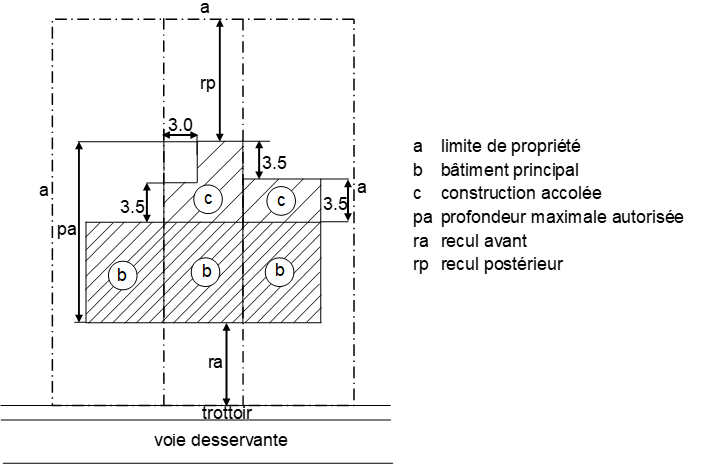
## Art. 2.3 Gabarit des constructions principales

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. 2.3.1 Profondeur

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

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 ».



Au rez-de-chaussée des immeubles recevant des activités autres que l’habitation, la construction peut être prolongée du côté arrière, sur la même hauteur mais de 4,00 mètres maximum, sur une profondeur totale de 20,00 mètres, à condition de respecter les reculs imposés.

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. 2.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

Dans les secteurs HAB-2•II-4, HAB-2•II-5 et HAB-2•II-6, les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins maximum et la hauteur de la corniche principale est de 5,50 à 7,00 mètres. Pour les terrains en forte pente, un niveau supplémentaire peut être autorisé au rez-de-jardin.

Dans les secteurs HAB-2•III-s les constructions peuvent avoir 2 ou 3 niveaux pleins et la hauteur de la corniche principale est de 6,00 à 9,00 mètres.

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.

Dans les secteurs HAB-2•II-4, HAB-2•II-5, HAB-2•II-6, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre maximum.

Dans les secteurs HAB-2•III-s, le niveau du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser le niveau du domaine public.

## Art. 2.4 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.

Dans les secteurs HAB-2•III-s, les balcons sont interdits dans la façade principale.

Dans les secteurs HAB-2•III-s, aucune partie de la façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public.

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. 2.5 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 ».