# Art. 3 Quartier existant HAB-1

Prescriptions du quartier HAB-1 à titre indicatif et non exhaustif:

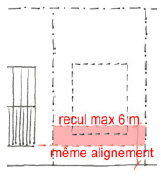
|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Type de prescription** | | **Prescriptions du quartier HAB-1** | | |
| **Terrains plats** | **Terrains en fortes pentes** | |
| **Contrehaut de la voie desservante** | **Contrebas de la voie desservante** |
| Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net | Avant | Min 5,00 m  Max 6,00 m | | |
| Latéral | Accolé ou min 3,00 m | | |
| Arrière | Min 8,00 m | | |
| Type de construction | | Isolées, jumelées ou en bande | | |
| Implantation des constructions hors sol et sous-sol | Bande de construction | 20,00 m | | |
| Profondeur des constructions | Niveaux pleins: 14,00 m  Niveaux en sous-sol: 14,00 m | | |
| Nombre de niveaux | | Max 2 niveaux pleins  +1 comble aménagé  +1 niveau en sous-sol | | |
| Hauteur des constructions | Corniche | Max 6,50 m | Max 8,00 m | Max 6,50 m |
| Faîtage | Max 12,00 m | Max 13,00 m | Max 12,00 m |
| Acrotère | Dernier niveau plein: 7,00 m | Dernier niveau plein: 8,50 m | Dernier niveau plein: 7,00 m |
| Nombre d’unités de logement | | 1 + 1 intégré | | |
| Emplacements de stationnement | | Sur la même parcelle | | |

## Art. 3.1 Reculs\* des constructions\* par rapport aux limites du terrain à bâtir net\*

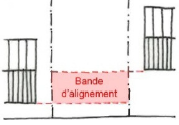
### Art. 3.1.1 Recul\* avant des constructions\*

Les constructions principales\* doivent être implantées comme suit:

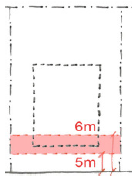
* lorsque la construction principale\* projetée s’inscrit à côté d’une construction principale\* existante (sise sur la parcelle\* voisine desservie par la même voirie), la façade avant est édifiée dans une bande d’alignement déterminée par la façade avant de la construction principale\* voisine et un recul\* de 6,00 m maximum par rapport à la limite de parcelle\*;



* lorsque la construction principale\* projetée s’inscrit entre deux constructions principales\* existantes (sises sur les deux parcelles\* voisines desservies par la même voirie), la façade avant est édifiée à l’intérieur de la bande d’alignement déterminée par la façade avant des constructions principales\* voisines, sans dépasser 6,00m de recul;

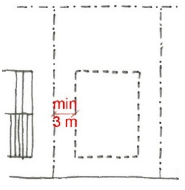


* dans les autres cas de figure, le recul\* avant est de 5,00 m minimum et de 6,00 m maximum.

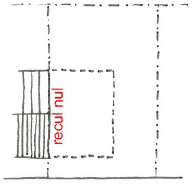


### Art. 3.1.2 Recul\* latéral des constructions\*

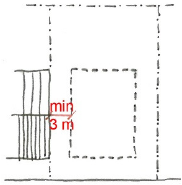
* Toute nouvelle construction principale\* est implantée en recul\* de 3,00 m minimum de la limite de parcelle\*.



* Si une construction principale\* voisine est édifiée en limite latérale de parcelle\*, une nouvelle construction principale\* doit s’y accoler.
* Si une dépendance\* est édifiée en limite latérale de parcelle\*, une nouvelle dépendance\* doit s’y accoler.

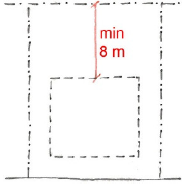


* Dans le cas d’une construction principale\* voisine existante édifiée en limite latérale de parcelle\*, qui comporte une ouverture dûment autorisée sur la façade concernée, la nouvelle construction principale\* doit respecter un recul\* de 3,00 m.



### Art. 3.1.3 Recul\* arrière des constructions\*

Le recul\* des constructions principales\* sur les limites arrière de parcelle\* est de 8,00 m minimum.



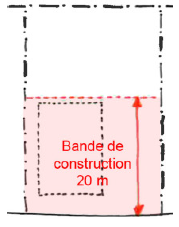
## Art. 3.2 Type des constructions\* hors-sol et sous-sol\*

Les constructions principales\* peuvent être implantées de manière isolée, jumelée\* ou en bande\*.

## Art. 3.3 Implantation des constructions\* hors-sol et sous-sol\*

### Art. 3.3.1 Bande de construction\*

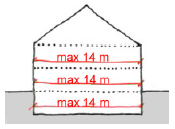
La bande de construction\* est de 20,00 m maximum.



### Art. 3.3.2 Profondeur\* de la construction\* hors-sol et sous-sol\*

Pour les constructions principales\*, les profondeurs\* autorisées sont les suivantes:

* la profondeur\* maximale des niveaux pleins\* est de 14,00 m;
* la profondeur\* maximale du niveau en sous-sol\* est de 14,00 m. Tout dépassement du sous-sol par rapport au 1er niveau plein\* doit être couvert de terre végétale d’une épaisseur d’au moins 0,30 m, à l’exception des surfaces aménagées en terrasse\*.



Uniquement pour les constructions\* situées dans la cité « Am Pesch » à Petit Nobressart, la profondeur\* maximale des niveaux pleins\* est de 17,00 m maximum.

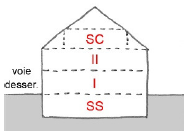
### Art. 3.3.3 Constructions\* en deuxième position

En deuxième position par rapport à la voie publique, il n’est autorisé aucune nouvelle construction principale\*.

## Art. 3.4 Niveaux

Pour les constructions principales\*:

* le nombre de niveaux pleins\* autorisé est de 2 au maximum;
* 1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\*. Les étages en retrait\* sont interdits;
* le nombre maximum de niveaux en sous-sol\* est de 1.

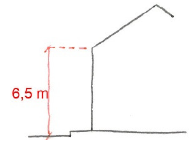


## Art. 3.5 Hauteur des constructions\*

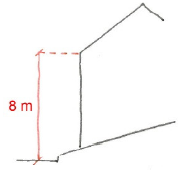
### Art. 3.5.1 Hauteur à la corniche\*

Les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs aux corniches\* suivantes:

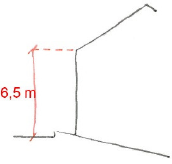
* pour les constructions principales\* en terrain plat, la hauteur à la corniche\* est de 6,50 m au maximum;



* pour les constructions principales\* en terrain en forte pente\* et en contrehaut de la voie desservante\*, la hauteur à la corniche\* est de 8,00 m au maximum;



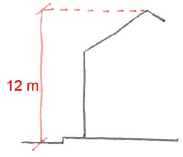
* pour les constructions principales\* en terrain en forte pente\* et en contrebas de la voie desservante\*, la hauteur à la corniche\* est de 6,50 m au maximum.



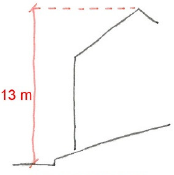
### Art. 3.5.2 Hauteur au faîtage\*

Les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs au faîtage\* suivantes:

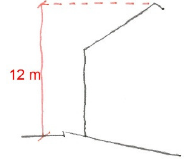
* pour les constructions principales\* en terrain plat, la hauteur au faîtage\* est de 12,00 m au maximum;



* pour les constructions principales\* en terrain en forte pente\* et en contrehaut de la voie desservante\*, la hauteur au faîtage\* est de 13,00 m au maximum;



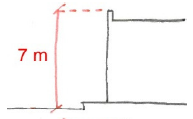
* pour les constructions principales\* en terrain en forte pente\* et en contrebas de la voie desservante\*, la hauteur au faîtage\* est de 12,00 m au maximum.



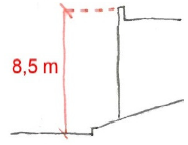
### Art. 3.5.3 Hauteur à l’acrotère

Les constructions principales\* doivent présenter les hauteurs aux acrotères\* suivantes:

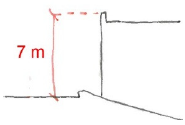
* pour les constructions principales\* en terrain plat, la hauteur à l’acrotère\* est de 7,00 m au maximum;



* pour les constructions principales\* en terrain en forte pente\* et en contrehaut de la voie desservante\*, la hauteur à l’acrotère\* est de 8,50 m au maximum;



* pour les constructions principales\* en terrain en forte pente\* et en contrebas de la voie desservante\*, la hauteur à l’acrotère\* est de 7,00 m au maximum.



## Art. 3.6 Éléments en saillie\*

### Art. 3.6.1 Avant-corps\* fermés

Les avant-corps\* fermés doivent présenter une saillie\*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,00 m maximum.

Les avant-corps\* fermés ne peuvent pas être en saillie\* sur le domaine public\*.

Les avant-corps\* fermés doivent être compris dans la profondeur\* de construction\*.

Les avant-corps\* fermés doivent respecter les reculs\* réglementaires.

### Art. 3.6.2 Balcons

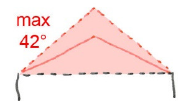
Les balcons sont autorisés uniquement sur les façades arrière des constructions principales\*.

Les balcons doivent présenter une saillie\*, mesurée par rapport au plan extérieur de la façade, de 1,50 m maximum.

## Art. 3.7 Toitures

### Art. 3.7.1 Forme de toiture

Les toitures des constructions principales\* doivent être plate ou à au moins 2 versants. La pente du toit doit être 0° et 42°.



La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,40 m des murs gouttereaux et de 0,25 m des murs pignons.

Les constructions principales\* accolées doivent présenter la même forme et la même pente de toiture.

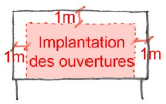
### Art. 3.7.2 Forme de toiture dans les secteurs protégés

Pour les constructions principales\* situées dans les secteurs protégés d’intérêt communal « environnement construit » d’après le PAG, la toiture doit être à au moins 2 versants. La pente du toit doit être 25° et 42°. La toiture ne doit pas dépasser de plus de 0,15 m des murs gouttereaux et de 0,05 m des murs pignons.

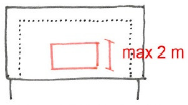
### Art. 3.7.3 Ouverture en toiture

L’implantation des ouvertures en toiture doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales.

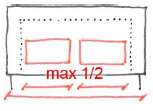
Les ouvertures en toiture doivent se trouver au minimum à 1,00 m des bords latéraux de la toiture et du faîtage\*.



La hauteur d’une ouverture en toiture, mesurée depuis le plan extérieur de la toiture, doit être inférieure ou égale à 2,00 m.



La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les ½ de la longueur de la façade.



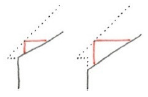
### Art. 3.7.4 Ouverture en toiture dans les secteurs protégés

Pour les constructions principales\* situées dans les secteurs protégés d’intérêt communal « environnement construit » d’après le PAG, les prescriptions suivantes s’ajoutent à celles énoncées ci-dessus:

* un seul type de baie est autorisé par versant de toiture (lucarne ou fenêtre rampante de type « Velux »).
* la largeur des ouvertures en toiture doit être inférieure ou égale à celles des fenêtres dans les façades.

### Art. 3.7.5 Superstructures

A l’exception des souches de cheminées et de ventilation et des rampes d’appui, toutes les superstructures des constructions\*, notamment les lucarnes, les cabanons, les équipements de conditionnement d’air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires…) doivent se trouver à l’intérieur du gabarit théorique\*.



### Art. 3.7.6 Matériaux

Les toitures doivent être réalisées en matériaux de teinte grise, brun foncé ou noire et en harmonie avec les toitures des bâtiments voisins. Les toitures en chaume (paille) même ignifugée sont interdites ainsi que les toitures revêtues d’un matériau au revêtement brillant comme la tuile vernissée.

### Art. 3.7.7 Matériaux dans les secteurs protégés

Pour les constructions principales\* situées dans les secteurs protégés d’intérêt communal « environnement construit » d’après le PAG, les toitures sont recouvertes avec des ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l’apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et doivent être non brillantes. Les tuiles en terre cuite non vernis, de forme et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles existants dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

## Art. 3.8 Nombre d’unités de logement\*

Par parcelle\*, le nombre d’unités de logements\* est limité à 1 + 1 logement intégré\*.

## Art. 3.9 Emplacements de stationnement en surface et à l’intérieur des constructions\*

Les emplacements de stationnements requis sont à prévoir sur la même parcelle\* que la construction principale\* à laquelle ils se rapportent et doivent être accessibles indépendamment les uns des autres. Les emplacements extérieurs de stationnement doivent être aménagés de manière perméable.

## Art. 3.10 Dépendances\*

Les dépendances\* peuvent avoir une hauteur de 3,00 m maximum à la corniche\*, 3,50 m maximum à l’acrotère\* et 4,00 m maximum au faîtage\*, mesurée par rapport au niveau naturel du terrain\*.

Les abris de jardin\* et constructions\* similaires doivent respecter un recul\* par rapport à la construction principale\* d’au moins 3,00 m. Ils doivent soit être jumelés\* soit respecter un recul\* d’au moins 2,00 m par rapport aux limites arrière et latérales de la parcelle\*. Leur surface ne peut dépasser les 16,00 m2.

Les garages et car-ports\* doivent être implantés dans la bande de construction\*.

Ils doivent soit être jumelés\* soit respecter un recul\* d’au moins 2,00 m par rapport aux limites latérales de la parcelle\*. Ils doivent se trouver à l’arrière de l’alignement de la façade avant de la construction principale\*.

## Art. 3.11 Espace libre des parcelles\*

Les marges de recul\* avant et latéral imposées doivent être aménagées en jardin d’agrément à l’exception des chemins d’accès nécessaires et emplacements de stationnement.

La surface scellée\* à l’arrière de la construction principale\* ne peut pas être supérieure à 50% de la surface de la parcelle\* ou partie de parcelle\* située dans la zone constructible.