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

## Art. 2.1 Destination

Le PAP QE de la zone d’habitation 2 est destiné principalement à l’habitation.

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

* HAB-2•b pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 4 logements par immeuble au maximum.
* HAB-2•c pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 6 logements par immeuble au maximum.
* HAB-2•d pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 8 logements par immeuble au maximum.
* 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.

## Art. 2.2 Agencement des constructions principales

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Les maisons accolées doivent garantir un raccord harmonieux, concernant 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 16.5 Mesure des marges de reculement.

D’autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être imposées par l’autorité compétente sur base de l’article 15.4 Marges de reculement et hauteur de la construction, de l’article 16.1 Implantation des constructions et de l’article 16.8 Immeuble de coin.

### Art. 2.2.2 Recul avant

La construction, à l’exception du sous-sol, doit respecter l’alignement existant des façades voisines sur rue. En l’absence d’alignement de façades sur rue, le recul avant sur la limite du domaine public est de 6,00 mètres.

Une construction en sous-sol est autorisée dans la marge de reculement avant à condition de respecter un recul de 1,50 mètre sur le domaine public et/ou sur les réseaux publics. Voir les autres dispositions aux articles 16.6 Aménagement des espaces libres et 16.7 Terrasse.

### 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 ou si le parcellaire adjacent impose une construction jumelée ou en bande.

Dans les cas suivants, les constructions principales hors sol et en sous-sol ont un recul sur les limites latérales:

* si une autorisation de lotissement impose un recul;
* si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul d’au moins 1,90 mètre sur la limite latérale ou si le parcellaire adjacent impose un recul, 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.
* si la parcelle est adjacente à un domaine public, autre qu’une voie desservante, le recul est d’au moins 1,90 mètres.

Si une construction voisine accuse un recul inférieur à 1,90 mètre, la construction hors sol et en soussol peut être implantée sur la limite latérale, sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

Le jardin d’hiver ne peut pas empiéter dans les marges de reculs latéraux réglementaires, sauf si le pignon de la construction principale existante empiète dans ces reculs. Dans ce cas, le jardin d’hiver peut reprendre l’alignement du pignon existant de la construction principale.

La construction en sous-sol ne peut pas empiéter dans les reculs latéraux au-delà du pignon de construction hors sol, sauf si la construction hors sol est implantée au-delà des reculs latéraux réglementaires.

L’aménagement d’une rampe d’accès au stationnement en sous-sol est autorisé dans un seul recul latéral. Dans les maisons plurifamiliales, seuls un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d’accès au sous-sol, sous condition de ne pas dépasser le niveau du domaine public et de respecter un recul postérieur sur la limite de propriété de 3,00 mètres minimum.

La superficie de ce local est limitée à l’équivalent de 1,00 mètre carré par unité et à une profondeur de 3,00 mètres maximum.

### Art. 2.2.4 Recul postérieur

Les constructions, à l’exception du sous-sol, doivent observer un recul sur la limite postérieure d’au moins 10,00 mètres sans que le point le plus rapproché de la construction soit distant de moins de 9,00 mètres de la limite postérieure.

Un jardin d’hiver peut empiéter dans la marge de recul postérieur tout en respectant un recul minimum de 6,50 mètres par rapport à la limite postérieure de propriété.

Le prolongement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de la construction principale doit respecter un recul postérieur de 3,00 mètres minimum.

## Art. 2.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur, la largeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 16.4 Mesure de la profondeur et de la largeur des constructions et 16.2 Mesure de la hauteur des constructions.

### Art. 2.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions principales, à l’exception du sous-sol, est de 15,00 mètres maximum, mesurée à partir de l'alignement existant sur le domaine public, ou à partir d'un alignement de construction autorisé. Au-delà des 15,00 mètres de la construction principale, seul un jardin d’hiver d’une profondeur de 3,50 mètres maximum est autorisé. Voir les dispositions de l’article 16.15 Jardin d’hiver.

Une construction en sous-sol est autorisée dans la marge de reculement antérieure à condition de respecter les reculs. Voir les autres dispositions aux articles 16.6 Aménagement des espaces libres et 16.7 Terrasse.

### Art. 2.3.2 Largeur

La largeur maximale de la façade de toute construction est de 24,00 mètres.

La largeur minimale d’une maison isolée est de 7,00 mètres et la largeur minimale d’une maison jumelée ou en bande est de 6,00 mètres. Pour une parcelle existante inconstructible, le bourgmestre peut exceptionnellement, et pour des raisons urbanistiques autoriser une construction d’une largeur inférieure à 6,00 mètres, sous condition de garantir une habitation de qualité.

### Art. 2.3.3 Nombre de niveaux et hauteur

Dans les secteurs HAB-2•c-3 et HAB-2•d-3, les constructions ont au maximum 3 niveaux pleins et une hauteur à la corniche de 10,00 mètres. Les constructions ont au minimum 2 niveaux pleins.

Dans les secteurs HAB-2•b-2, HAB-2•c-2 et HAB-2•d-2, les constructions ont au maximum 2 niveaux pleins et une hauteur à la corniche de 7,00 mètres.

La hauteur entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres au maximum. Voir les esquisses dans l’article 16.10 Forme des toits.

La partie du sous-sol au-delà de la façade postérieure de la construction principale peut être rehaussée de 1,60 mètre maximum par rapport au terrain naturel sur les premiers 5,50 mètres. Au-delà de ces 5,50 mètres, l’extension du sous-sol doit être couverte de 50 centimètres de terre sans dépasser le terrain naturel.

Les combles peuvent être utilisés pour le séjour permanent de personnes. Voir les dispositions de l’article 16.12 Comble.

Le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum. Voir les dispositions de l’article 16.3 Hauteur du niveau du rez-de-chaussée.

## Art. 2.4 Toiture et superstructure

Le toit à versants, le toit plat ou à une pente, le toit de forme arrondie et l’étage en retrait est autorisé. Un toit brisé ou toit de style Mansart est autorisé uniquement dans le cas d'un raccord à un tel toit existant. Voir les dispositions de l’article 16.10 Forme des toits.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l’article Art. 14 Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures et les lucarnes sont définies à l’article 16.11 Superstructure, corniche et lucarne.