# 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•a] pour les maisons unifamiliales uniquement;
* [HAB-1•a\*] pour les maisons unifamiliales uniquement;
* [HAB-1•b] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliale à 4 logements par immeuble au maximum;
* [HAB-1•c] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliale à 6 logements par immeuble au maximum;
* [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.

Dans les secteurs [HAB-1•a] et [HAB-1•a\*], outre l’habitation, y sont autorisés uniquement des établissements répondant à un intérêt général, des activités artisanales et des activités liées à l’exercice d’une profession libérale dont la surface brute ne dépasse pas 30,00 mètres carrés au maximum.

Dans le secteur [HAB-1•a\*] le parcellaire existant est à maintenir, sauf sur les terrains non construits, qui peuvent être lotis en vue d’accueillir plusieurs maisons unifamiliales. Dans tous les cas, des fusions, des modifications et des redressements de limites mineurs sont autorisés.

Dans les secteurs [HAB-1•b] et [HAB-1•c], une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

Pour tout lotissement dont l’envergure prévoit au moins la construction de deux immeubles à plusieurs logements, un tiers de la totalité des unités de logements au minimum doivent être de type unifamilial.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l'avant 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 qu'il ne cause aucune gêne ni pour l'habitat ni pour les réseaux de circulation. Sous certaines conditions, une terrasse peut être autorisée à l’arrière de la construction.

Pour les quartiers spécifiques:

Des prescriptions particulières sont imposées dans les quartiers spécifiques; « Cité 2000 », « Cité Fenkelbierg », « Cité Frisoni », « Cité Frieden » et « rue de la Fontaine », par la suite dénommé « quartiers spécifiques ». La délimitation des quartiers spécifiques est reprise sur les plans de repérage.

## Art. 1.2 Implantation des constructions principales

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupés en bande. Les maisons accolées doivent garantir un raccord harmonieux du gabarit et de la forme de la toiture.

### Art. 1.2.1 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

### Art. 1.2.2 Recul avant

L’implantation de toute construction hors sol et en sous-sol se fera sur l’alignement de façade existant. Une nouvelle construction dans un terrain vague et/ou dans une dent creuse (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 5,00 et 6,00 mètres.

Pour les quartiers spécifiques:

Dans les quartiers spécifiques, l’alignement existant est à maintenir, sauf pour le quartier spécifique « rue de la Fontaine » où un recul avant minimum de 1,00 mètre par rapport à la limite de la parcelle est à respecter et un recul au minimum de 5,00 mètres par rapport au domaine public.

### 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.

Dans les cas suivants, toutes les constructions hors sol et en sous-sol ont un recul de 3,00 mètres au minimum sur les limites latérales:

* si une autorisation de lotissement impose un recul;
* si le terrain attenant n’accuse aucune construction;
* si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul.

Dans la rue des Sorbiers, les constructions ont les reculs suivants:

* 3,00 mètres d’un côté si le terrain accuse une largeur supérieure à 9,00 mètres, la construction doit être accolée du côté de la parcelle dont la largeur est inférieure à 9,00 mètres;
* aucun recul si le terrain accuse une largeur inférieure à 9,00 mètres.

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction principale existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale ou si les deux propriétaires s'engagent par écrit à construire aux limites latérales. Cette convention devra être soumise aux formalités de l'enregistrement pour être opposable aux tiers.

Pour les quartiers spécifiques:

Dans les quartiers spécifiques, le recul latéral des constructions hors sol et en sous-sol est à maintenir. Il est de 0,00 ou 3,00 mètres au minimum.

### Art. 1.2.4 Recul postérieur

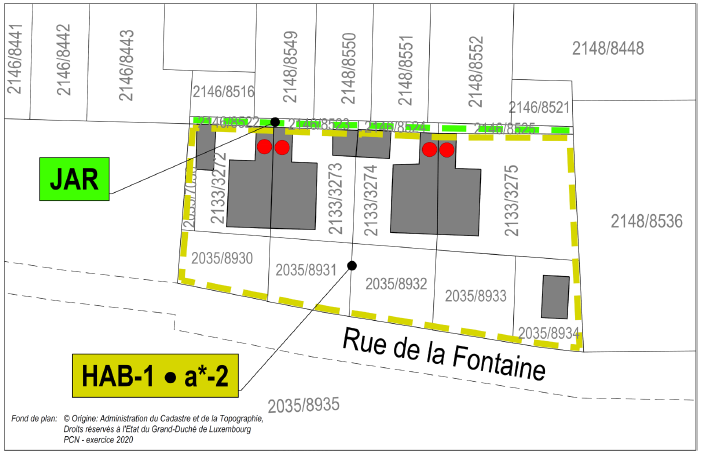
Les constructions hors sol doivent observer un recul sur la limite postérieure de 9,00 mètres au minimum par rapport à la limite de propriété et de 1,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ». Le prolongement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de la construction principale doit respecter un recul postérieur de 5,00 mètres au minimum par rapport à la limite de propriété et de 1,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » et ne pas dépasser le terrain existant.

Toutefois, il est toujours possible de réaliser un immeuble de 8,50 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle de 5,00 mètres au minimum. Pour toute construction d’une profondeur au-delà de 8,50 mètres, le recul postérieur de 9,00 mètres doit être garanti.

Pour les quartiers spécifiques:

Dans les quartiers spécifiques, le recul postérieur des bâtiments est de 9,00 mètres au minimum, sauf dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », où l’alignement postérieur des constructions principales existantes est à maintenir.

Dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », les constructions annexes à l’arrière de la construction principale et dans le recul postérieur, voir les constructions avec un point rouge dans l’image ci-dessous, peuvent être maintenues sur un niveau, sans pouvoir augmenter la surface d’emprise au sol.



## Art. 1.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions du chapitre 2.

### Art. 1.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est de 12,00 mètres au maximum aux étages et dans les combles et de 15,00 mètres au maximum au rez-de-chaussée/rez-de-jardin, y compris véranda et construction similaire.

Si le rez-de-chaussée d’un bâtiment d’habitation existant correspond au premier niveau habitable situé au-dessus d'une cave ou d’un garage construit hors terre, il peut être prolongé jusqu'à une profondeur de 15,00 mètres au maximum.

Du côté arrière et au sous-sol, la profondeur de la construction peut atteindre 30,00 mètres au maximum, sous condition de ne pas dépasser le terrain existant et de respecter les reculs latéraux imposés et un recul postérieur de 5,00 au minimum. Voir les autres dispositions à l’article 21.10 Terrasse au-delà de la façade postérieure.

Dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain existant de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 4,00 mètres. Les parties du sous-sol au-delà de la terrasse doivent être recouvert d'une couverture végétale de 0,30 mètre d’épaisseur au minimum.

Pour les quartiers spécifiques:

Dans les quartiers spécifiques, la profondeur du rez-de-chaussée est de 15,00 mètres au maximum, la profondeur de l’étage et combles est de 12,00 mètres au maximum et la profondeur du sous-sol est de 15,00 mètres au maximum. Dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », la profondeur maximale des constructions principales, hors annexe existante, est de 13,00 mètres y compris véranda et construction similaire.

### Art. 1.3.2 Nombre de niveaux

Dans les secteurs [HAB-1•a-1] et [HAB-1•a\*-1], les constructions peuvent avoir 1 niveau plein au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un seul niveau en sous-sol est autorisé sauf pour les terrains en pente où deux niveaux en sous-sol sont permis.

Dans les secteurs [HAB-1•a-2], [HAB-1•a\*-2], [HAB-1•b-2] et [HAB-1•c-2], les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un seul niveau en sous-sol est autorisé sauf pour les terrains en pente où deux niveaux en sous-sol sont permis.

Une nouvelle construction ou l'agrandissement d'un immeuble adjacent à une construction existante ayant plus de niveaux que le nombre autorisé, peut être augmenté d'un niveau au maximum.

Pour les quartiers spécifiques:

Dans les quartiers spécifiques, le nombre de niveau existant est à maintenir, respectivement il est de1 niveau plein, 1 niveau dans les combles et 1 niveau au sous-sol. Dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins au maximum, y compris le rez-de-chaussée. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans un étage en retrait et un seul niveau en sous-sol est autorisé. Les constructions annexes à l’arrière des constructions principales, voir les constructions avec un point rouge dans l’image à la page précédente, ont 1 niveau au maximum.

### Art. 1.3.3 Hauteur

Dans les secteurs [HAB-1•a-1] et [HAB-1•a\*-1], la hauteur de la corniche est de 6,50 mètres au maximum. La hauteur à l’acrotère est de 6,50 mètres au maximum.

Dans les secteurs [HAB-1•a-2] et [HAB-1•a\*-2], la hauteur de la corniche est de 7,50 mètres au maximum. La hauteur à l’acrotère est de 7,50 mètres au maximum.

Dans les secteurs [HAB-1•b-2] et [HAB-1•c-2], la hauteur de la corniche est de 7,50 mètres au maximum. La hauteur à l’acrotère est de 7,50 mètres au maximum.

La hauteur mesurée entre la corniche principale et le faîte est de 5,00 mètres au maximum. Cette hauteur doit être inférieure d'au moins 0,50 mètre à la hauteur de la corniche principale.

La hauteur totale de l’étage en retrait est de 4,00 mètres au maximum, acrotère ou faîte compris. Cette hauteur est mesurée à partir du niveau fini du dernier étage.

Dans le cas où une construction adjacente dépasse la hauteur maximale autorisée, la corniche de la nouvelle construction peut s’adapter à cette hauteur à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale admissible de 3,00 mètres. Un plan de façades des constructions voisines et/ou une perspective et/ou une maquette peut/peuvent être exigé(s).

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

Pour les quartiers spécifiques:

Dans les quartiers spécifiques, les hauteurs existantes du rez-de-chaussée, de la corniche et du faîte sont à maintenir. Dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », la hauteur maximale à la corniche ou à l’acrotère est de 7,50 mètres et le niveau existant de la faîtière est à maintenir. La hauteur est mesurée à partir du niveau de l’axe de la rue desservante.

### Art. 1.3.4 Largeur

La largeur maximale de toute construction est de 22,00 mètres.

Pour les quartiers spécifiques:

Dans les quartiers spécifiques, la largeur des constructions existantes est à maintenir.

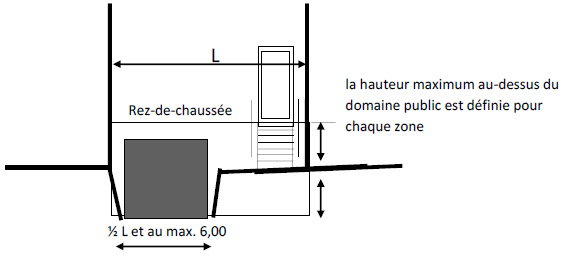
## Art. 1.4 Façade des constructions principales

Les façades sont réalisées avec des enduits, matériaux et couleurs traditionnels pour la région. Tous les revêtements de façade brillants et réfléchissants ne sont pas autorisés.

Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style de type chalet en bois ou similaire.

Une seule porte de garage est autorisée soit dans la façade avant, soit dans la façade latérale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser une largeur totale de 6,00 mètres.

La largeur de la façade visible donnant sur et localisée sous le domaine public, incluant la porte de garage, ne peut dépasser 6,00 mètres ou la moitié de la largeur de la façade.



Pour les quartiers spécifiques:

Dans les quartiers spécifiques, à l’exception du quartier spécifique « rue de la Fontaine », le rythme et la forme des baies sont à maintenir dans la façade avant des constructions.

Dans le quartier spécifique de la « Cité 2000 », des avant-corps sont autorisés dans la façade arrière de la construction uniquement. Les balcons, entrées en retrait, loggias, auvents et avant-toits sont interdits.

Dans les quartiers spécifiques de la « Cité Fenkelbierg », « Cité Frisoni » et « Cité Frieden », les saillies existantes sont à conserver. La construction de nouvelles saillies est interdite dans la façade avant des constructions. La construction de nouvelles saillies est autorisée dans la façade arrière de la construction à condition de respecter la profondeur maximale autorisée et un recul latéral de 1,00 mètre au minimum.

Dans les quartiers spécifiques, « Cité 2000 », « Cité Frisoni » et « Cité Frieden », les façades doivent être couvertes d’un enduit. Dans la « Cité Fenkelbierg », les façades doivent être couvertes d’un enduit et de matériaux identiques à celui utilisé pour la toiture de la construction concernée. L’aspect extérieur de la façade avant est à conserver.

Dans les quartiers spécifiques, « Cité 2000 », « Cité Fenkelbierg », « Cité Frisoni » et « Cité Frieden », le socle du rez-de-chaussée doit être couvert d’un enduit ou de pierres naturelles.

## Art. 1.5 Toiture et superstructure des constructions principales

La toiture du bâtiment principal peut être à versants, bombée, à pente unique ou plate.

Les toitures devront s’adapter aux toitures avoisinantes existantes sans porter préjudice à la réalisation d’une architecture contemporaine.

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, devront reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les dispositions concernant les étages en retrait sont définies à l’article 21.12 Etage en retrait.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l’article Art. 19 Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures, les lucarnes et les corniches sont définies à l’article 21.11 Superstructure, lucarne et corniche.

Pour les quartiers spécifiques:

Dans les quartiers spécifiques, à l’exception du quartier spécifique « rue de la Fontaine », la forme des toitures existantes est à maintenir.

Dans le quartier spécifique « rue de la Fontaine », la forme des toitures est à versants, à pente unique ou plate.

Dans les quartiers spécifiques « Cité 2000 » et « Cité Frieden », les ouvertures dans la toiture doivent être similaires à l’existant. Dans la « Cité Frisoni », les lucarnes sont interdites du côté de la façade avant mais les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées. Les lucarnes sont autorisées du côté de la façade arrière, à condition de ne pas dépasser le niveau du faîte.

Dans le quartier spécifique « Cité Fenkelbierg », les lucarnes sont interdites.