# 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•b] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 4 logements au maximum par immeuble;
* [HAB-2•c] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 6 logements maximum par immeuble;
* [HAB-2•d] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 8 logements maximum par immeuble;
* [HAB-2•i] pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales. Le nombre de logements autorisés par maison plurifamiliale est calculé selon la surface habitable dans chaque immeuble. L’unité de logement moyen est de 80,00 mètres carrés nette de surface habitable nette, et sert à définir le nombre maximum de logements autorisables pour une surface habitable totale d’un 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 tout lotissement dont l’envergure prévoit au moins la construction de deux immeubles à plusieurs logements, minimum un tiers de la totalité des unités de logements doivent être de type unifamilial.

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.

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.

## Art. 2.2 Implantation des constructions principales

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

### Art. 2.2.1 Marges de reculement

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

### Art. 2.2.2 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.

### 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.

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;

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction 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.

### Art. 2.2.4 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.

## Art. 2.3 Gabarit des constructions principales

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

### Art. 2.3.1 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.

### Art. 2.3.2 Nombre de niveaux

Dans les secteurs [HAB-2•b-2], [HAB-2•c-2] et [HAB-2•d-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.

Dans les secteurs [HAB-2•c-3], [HAB-2•d-3] et [HAB-2•i-3], les constructions peuvent avoir 3 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.

### Art. 2.3.3 Hauteur

Dans les secteurs [HAB-2•b-2], [HAB-2•c-2] et [HAB-2•d-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-2•c-3], [HAB-2•d-3] et [HAB-2•i-3], la hauteur de la corniche est de 7,00 mètres au minimum et de 10,00 mètres au maximum. La hauteur à l’acrotère est de 10,00 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.

### Art. 2.3.4 Largeur

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

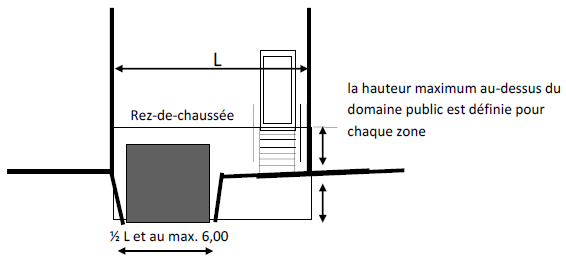
## Art. 2.4 Façade des constructions principales

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.



## Art. 2.5 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.