



Projet d'Aménagement Particulier (PAP) Quartier Existant (QE)



- PARTIE ECRITE -

Transmission du dossier à la Cellule d'évaluation	
Avis de la Cellule d'évaluation	
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	

TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CONTENU	5
CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
DIVISION DU TERRITOIRE	5
CHAMP D'APPLICATION	6
Chapitre 1. Règles applicables par quartier	7
ART. 1 Quartier d'habitation 1 « QE HAB1 »	7
ART. 2 Quartier mixte villageois « QE MIX-v ».....	13
ART. 3 Quartier mixte rural « QE MIX-r »	19
ART. 4 Quartier de Bâtiments et d'équipements public « QE BEP »	23
ART. 5 Quartier d'activités économiques « QE ECO-C1 ».....	24
ART. 6 Tableau synoptique	26
Chapitre 2. Règles communes à l'ensemble des quartiers existants.....	27
ART. 7 Alignements obligatoires.....	27
ART. 8 Implantation des constructions en seconde position	27
ART. 9 Façade oblique	27
ART. 10 Hauteur des constructions	28
ART. 11 Toitures.....	28
ART. 12 Antennes et récepteurs paraboliques.....	29
ART. 13 Énergies renouvelables	29
ART. 14 Aménagement des combles et étage en retrait.....	30
ART. 15 Aspect des constructions et intégration dans leur environnement.....	31
ART. 16 Extension	32
ART. 17 Annexe.....	32
ART. 18 Dépendances.....	32
ART. 19 Emplacements de stationnement	34
ART. 20 Surfaces scellées.....	34
ART. 21 Marges de recul.....	34
ART. 22 Travaux de déblai et remblai et murs de soutènement.....	35
ART. 23 Clôture.....	35
ART. 24 Dérogations	36
Chapitre 3. Règles particulières pour quartier spécifique	37



ART. 25	Règles particulières du sous-quartier « Op Praikert ».....	37
ART. 26	Règles particulières pour quartiers spécifiques environnements construits.....	43
Chapitre 4.	Définitions communes aux règles du PAP-QE	45



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTENU

Le présent projet d'aménagement particulier « Quartier Existant » (PAP-QE) comprend :

- la présente partie écrite,
- et la partie graphique à l'échelle 1 :2500 composée de 2 plans des localités et lieux-dits, délimitant les différents PAP-QE dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisés (PCN) :
 - Plan n°20120295U_LP_SP_PAP_QE_HEFF_20190107
 - Plan n°20120295U_LP_SP_PAP_QE_REUL_20190107

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PAP-QE exécute le projet d'aménagement général et fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Ces dispositions sont complétées par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Heffingen.

Le présent règlement est réalisé conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus.

Il est établi en application du règlement-grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du projet d'aménagement particulier « quartier existant » et du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier », et de ses articles 1^{er}, et 5 à 8 inclus.

DIVISION DU TERRITOIRE

Le présent PAP-QE est établi sur le principe d'un quartier par zone urbanisée du projet d'aménagement général :

- 5 PAP-QE reprenant les zonages réglementaires issus du PAG :
 - a) Quartiers d'habitation « QE HAB-1 »
 - a.1) Quartier d'habitation « QE HAB-1 a »
 - a.2) Quartier d'habitation « QE HAB-1 b »
 - b) Quartier mixte villageois « QE-MIX-v »
 - c) Quartier mixte rural « QE-MIX-r »
 - d) Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE-BEP »
 - e) Quartier d'activités économiques communal type 1 « QE-ECO-c1 »
- 1 Quartier spécifique « Op Praikert »,
- 1 Quartier spécifique « environnement construit ».

La présente partie écrite est valable et applicable pour tous les PAP-QE ainsi délimités.



Dans l'ensemble de la partie écrite du PAP-QE, seul le texte a une valeur réglementaire, les figures et les tableaux y sont ajoutés à titre indicatif.

Les termes suivis d'un astérisque (*) dans la présente partie écrite correspondent aux termes définis au chapitre 4 *Définitions communes aux règles du PAP-QE*.

CHAMP D'APPLICATION

Les règles du PAP-QE s'appliquent aux aménagements et aux constructions nouvelles, aux transformations, aux agrandissements et à la rénovation d'aménagements et de constructions existantes.

La reconstruction de bâtisses démolies peut se faire selon l'implantation et les emprises antérieures de la construction démolie.



CHAPITRE 1. RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

ART. 1 QUARTIER D'HABITATION 1 « QE HAB1 »

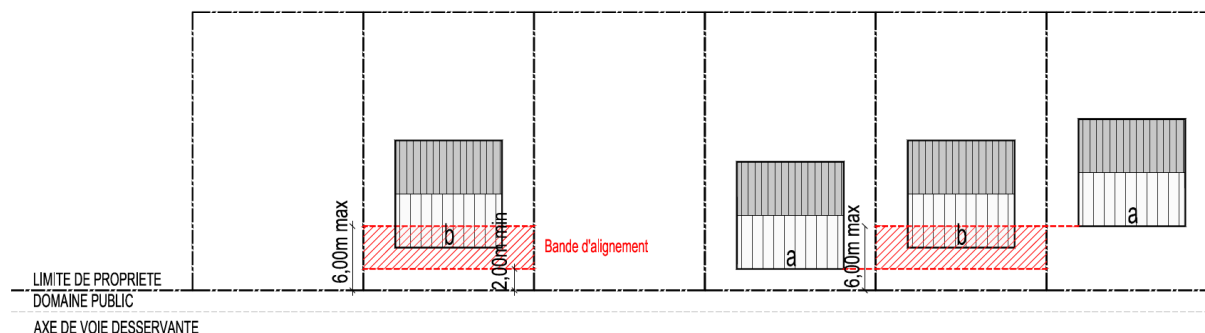
Prescriptions QE HAB-1		
Reculs* des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions	Avant	Bande d'alignement Entre 2 et 6 m max
	Latéral	0 m ou 3 m min
	Arrière	5 m (I + 1C) min 7,50 m (II + 1C) min
	Distances entre les constructions	6 m min ou accolé
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale*, jumelée ou en bande de max 3 logements* Maison bi-familiale isolée Maison plurifamiliale* isolée de max 4 logements*
	Profondeur max des constructions	Entre 10 et 15 m
	Bande de construction	22 m terrain plat 15 m terrain en pente
Nombre max de niveaux	Niv. pleins hors-sol	2 niveaux pleins (II)
	Niv. /s combles ou en retrait	1 niveau dans les combles (1C) ou en retrait (1R)
	Niv. en sous-sol	1 niveau en sous-sol (1S)
Hauteur des constructions	Corniche	5,50 m min 7,50 m max
	Acrotère*	8,50 m max pour acrotère bas 11,50 m max pour acrotère haut
	Faîtage*	11,50 m max
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		- 1 par maison unifamiliale (+1 logement intégré) - 3 par groupement de maisons en bande - 4 par maison plurifamiliale*

ART. 1.1. RECLUS* DES CONSTRUCTIONS

ART. 1.1.1. RECL* AVANT

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- En respectant un recul de deux mètres (2 m) minimum et de six mètres (6 m) maximum, à calculer par rapport aux limites du terrain à bâtir net, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines ou si la bande d'alignement est située au-delà des six mètres ;
- Dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales sises sur les parcelles voisines, ou dans l'alignement de la façade avant de la construction principale sise sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie.



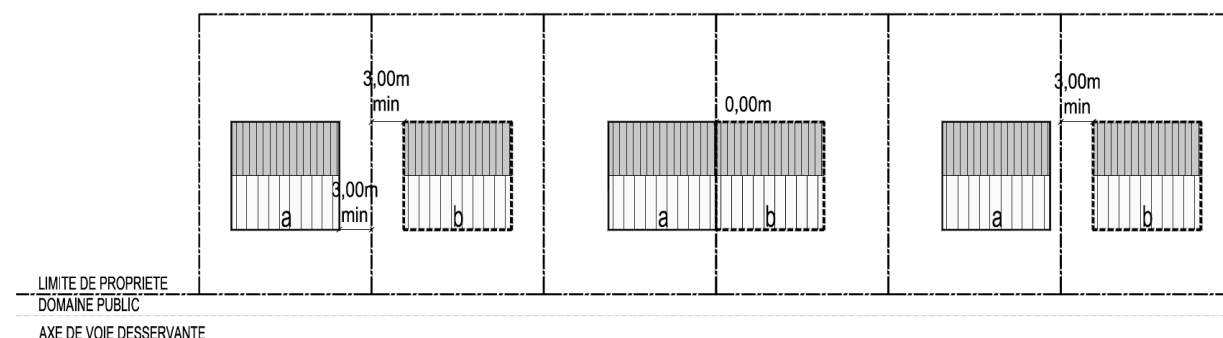
a : construction existante
b : construction projetée



ART. 1.1.2. REcul* LATÉRAL

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- en recul* latéral de trois mètres (3 m) minimum ;
- en cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m) ;
- en cas de construction principale existante sur la parcelle voisine située à moins de trois mètres (3 m) de la limite latérale, la nouvelle construction doit être implantée avec un recul latéral de trois mètres (3 m) minimum.

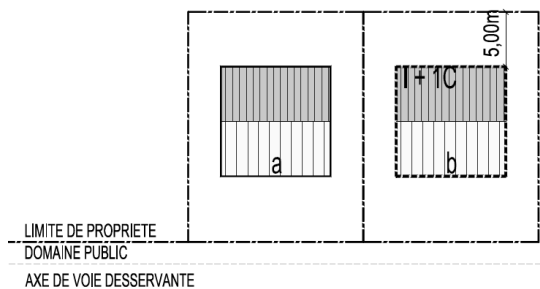
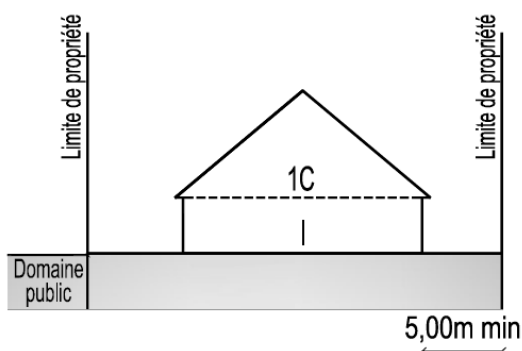


a : construction existante
b : construction projetée

ART. 1.1.3. REcul* ARRIÈRE

Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul* arrière :

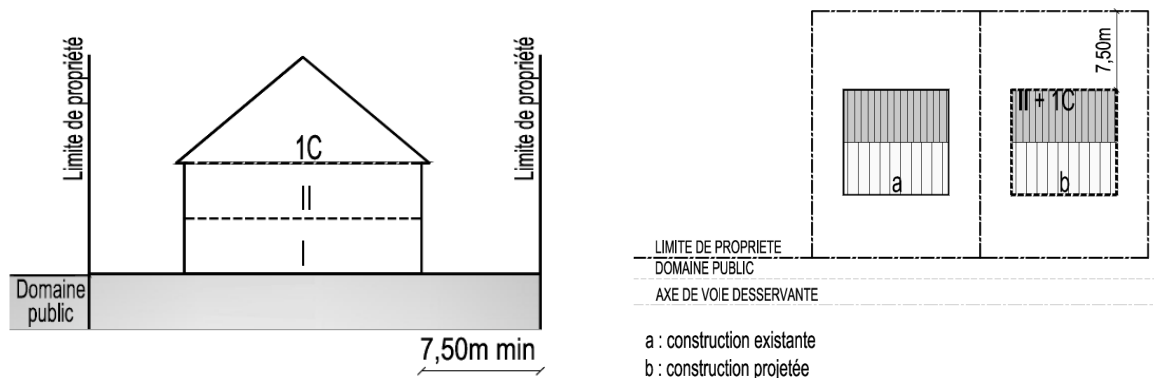
- de cinq mètres (5 m) minimum pour les constructions d'un niveau plein et d'un niveau supplémentaire aménageable en retrait (I+1R) ou dans les combles (I+1C) ;



a : construction existante
b : construction projetée

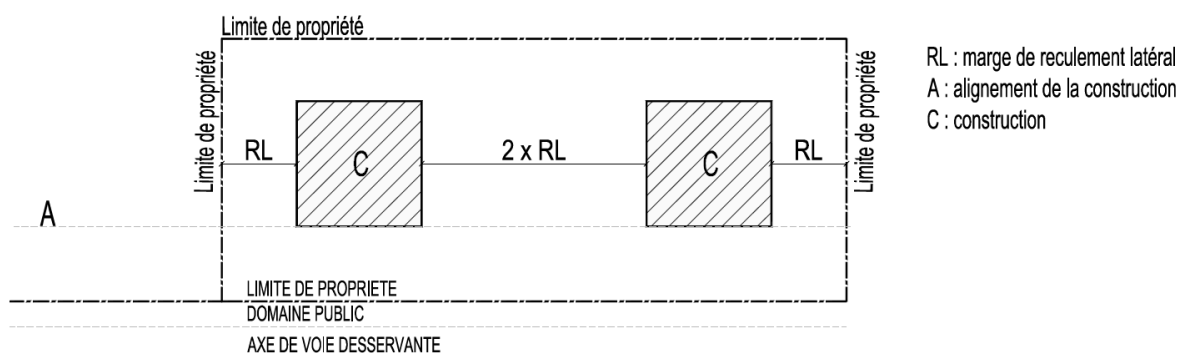
- de sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) minimum pour les constructions de deux niveaux pleins et d'un niveau supplémentaire aménageable en retrait (II+1R) ou dans les combles (II+1C).





ART. 1.1.4. DISTANCE À OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions principales non accolées, sises sur une même parcelle*, est de six mètres (6 m) minimum. La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.



ART. 1.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 1.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les types de constructions sont autorisés comme suit :

- a = maison unifamiliale, maisons bi-familiale et plurifamiliale interdites
- b = maisons bi-familiale et plurifamiliale autorisées

Les lettres (a, b) sont inscrites dans la partie graphique du PAP QE.

Les maisons unifamiliales* peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

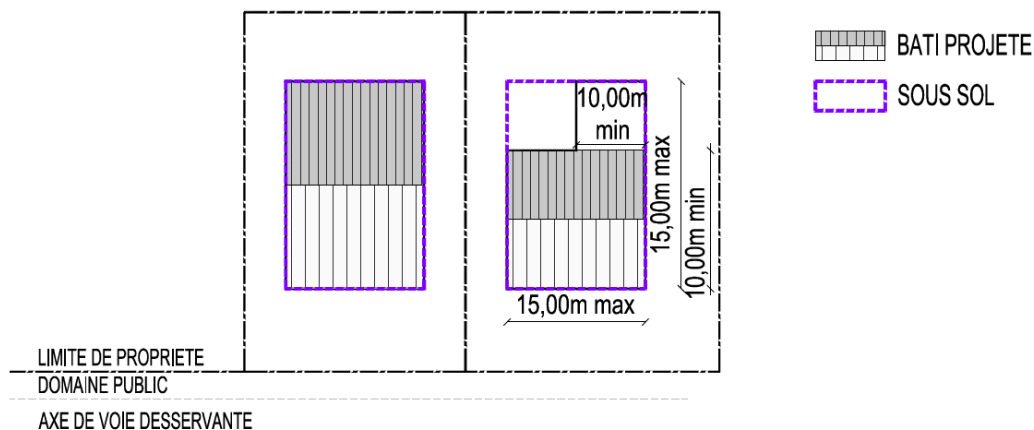
Les maisons bi-familiales et plurifamiliales* doivent être isolées.

ART. 1.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur des constructions* principales hors-sol et sous-sol est comprise entre dix mètres (10 m) et quinze mètres (15 m).

La profondeur des constructions* en sous-sol est limitée à quinze mètres (15 m).

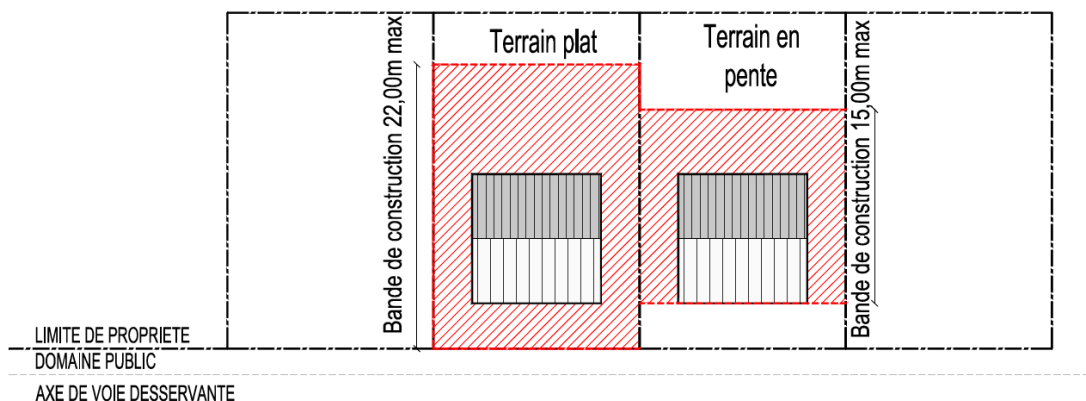




ART. 1.2.3. BANDE DE CONSTRUCTION

Les constructions principales et annexes accolées hors-sol et sous-sol, doivent être implantées :

- Dans une bande de vingt-deux mètres (22 m) à partir de la limite avant du terrain à bâtir net* pour les terrains plats* pour autant que le recul* arrière soit respecté ;
- Dans une bande de quinze mètres (15 m) à partir de la façade sur voie desservante pour les terrains en pente* pour autant que le recul* arrière soit respecté.



ART. 1.3. NOMBRE DE NIVEAUX

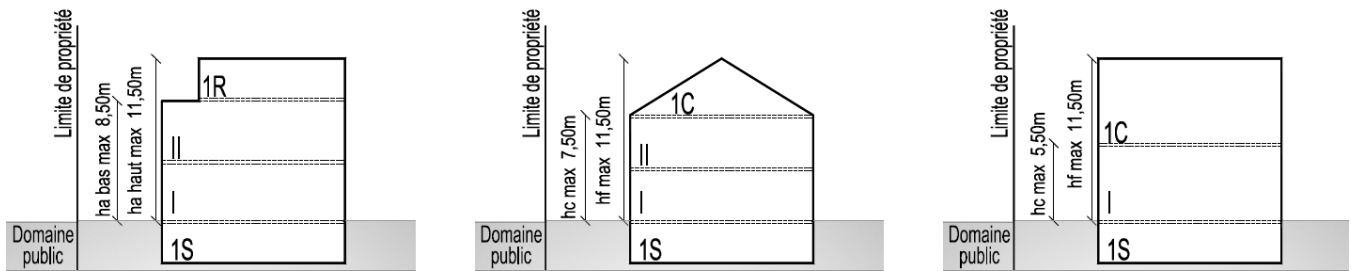
ART. 1.3.1. NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre maximum de niveaux pleins autorisé, par construction principale dont le faîte est parallèle à la voie desservante, est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Le nombre maximum de niveaux pleins autorisé, par construction principale dont le faîte est perpendiculaire à la voie desservante, est d'un (1) niveau, soit un rez-de-chaussée.

Un niveau habitable supplémentaire est autorisé, dans les combles pour le cas d'une toiture à double pentes, ou comme étage en retrait dans le cas d'une toiture plate.





ART. 1.3.2. NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Il peut être ajouté au maximum un sous-sol au nombre de niveaux pleins* admissibles.

ART. 1.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans les articles 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et des dépendances sont définies dans les articles 17 et 18 de la présente partie écrite.

ART. 1.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

- Lorsqu'une nouvelle construction est projetée aux abords d'un volume bâti existant, la corniche projetée doit être édifiée à la même hauteur que la corniche de la construction voisine, à la condition que cette corniche soit inférieure ou égale à sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) ;
- Lorsqu'une nouvelle construction est projetée entre deux volumes bâtis existants, la corniche projetée doit être édifiée à l'intérieur d'une marge déterminée par les niveaux de corniche des constructions voisines, à la condition que ces corniches soient inférieures ou égales à sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) ;
- Dans le cas de corniches voisines supérieures à sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) ou d'absence de constructions voisines référentes, la hauteur du niveau de corniche, pour toute nouvelle construction, est fixée à sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) maximum ;
- Pour les constructions en bande, la corniche projetée doit être édifiée à l'intérieur d'une marge déterminée par les niveaux de corniche des constructions voisines, à la condition que ces corniches soient à des hauteurs inférieures ou égales à sept mètres cinquante centimètres (7,50 m), ou les dépasser d'un mètre (1 m) au maximum ;
- Pour toute nouvelle construction, la hauteur à la corniche ne peut être inférieure à cinq mètres cinquante centimètres (5,50 m).

ART. 1.4.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

La hauteur maximum à l'acrotère* est de huit mètres cinquante centimètres (8,50 m) à l'acrotère bas et de onze mètres cinquante centimètres (11,50 m) à l'acrotère haut.

ART. 1.4.3. HAUTEUR DE FAÎTAGE

La hauteur maximum de faîtage* est de onze mètres cinquante centimètres (11,50 m), mesurée à partir de la cote de niveau* du terrain naturel*.



ART. 1.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Dans les quartiers HAB-1 a, le nombre maximum d'unités de logement* est limité à :

- une (1) unité de logement* (+ un (1) logement intégré*) par maison unifamiliale,
- deux (2) unités de logements par maison bi-familiale,
- trois (3) unités de logement* par groupement de maisons en bande

Dans les quartiers HAB-1 b, le nombre maximum d'unités de logement* est limité à :

- une (1) unité de logement* (+ un (1) logement intégré*) par maison unifamiliale,
- deux (2) unités de logements par maison bi-familiale,
- trois (3) unités de logement* par groupement de maisons en bande,
- quatre (4) unités de logement* par maison plurifamiliale.



ART. 2 QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V »

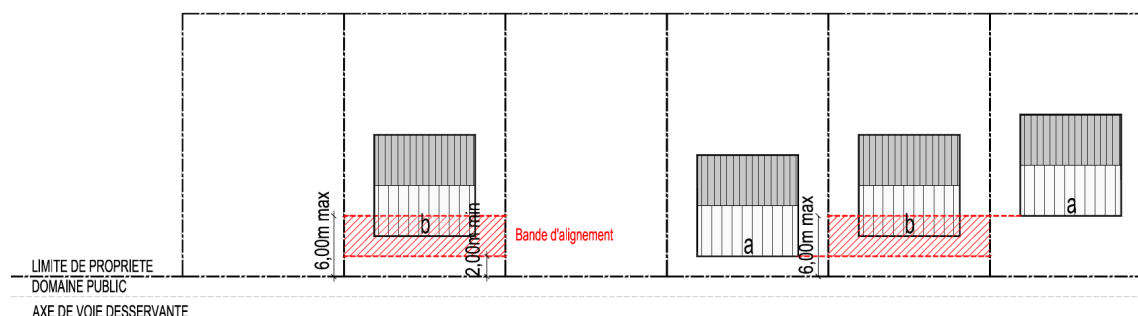
Prescriptions QE MIX-v		
Recul*s des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions	Avant	Bande d'alignement Entre 2 et 6 m max
	Latéral	0 m ou 3 m min
	Arrière	5 m (I+1C) min 7,50 m (II+1C) min
	Distances entre les constructions	6 m min ou accolé
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale*, jumelée ou en bande de max 4 logements* Maison bi-familiale isolée Maison plurifamiliale* isolée de max 4 logements*
	Profondeur max des constructions	Unifamiliale 12 m / 15 m en rdc façade arrière Plurifamiliale 14 m Agricole N.C. Autres 20 m
	Bande de construction	22 m terrain plat 15 m terrain en pente
Nombre max de niveaux	Niv. pleins hors-sol	2 niveaux pleins
	Niv. /s combles ou en retrait	1 niveau dans les combles ou en retrait
	Niv. en sous-sol	1 niveau en sous-sol
Hauteur des constructions	Corniche	5,50 m min 7,50 m max
	Acrotère*	8,50 m max pour acrotère bas 11,50 m max pour acrotère haut
	Faîtage*	Max 11,50 m
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment	- 1 par maison unifamiliale - 2 par maison bi-familiale - 4 par groupement en bande - 4 par maison plurifamiliale*	

ART. 2.1. RECVLS* DES CONSTRUCTIONS

ART. 2.1.1. RECVL* AVANT

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- En respectant un recul de deux mètres (2 m) minimum et de six mètres (6 m) maximum, à calculer par rapport aux limites du terrain à bâtir net*, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines ou si la bande d'alignement est située au-delà des six mètres (6 m) ;
- Dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales sises sur les parcelles voisines, ou dans l'alignement de la façade avant de la construction principale sise sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie.



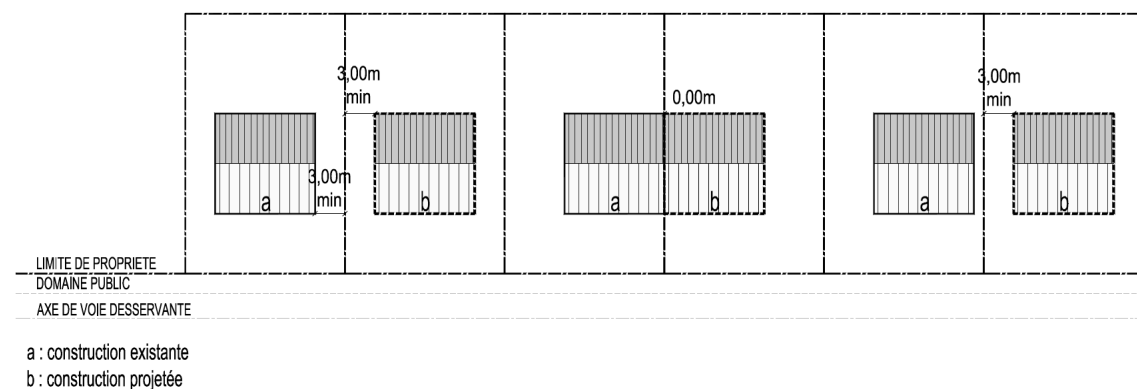
a : construction existante
b : construction projetée



ART. 2.1.2. REcul* LATÉRAL

Les constructions principales doivent être implantées soit :

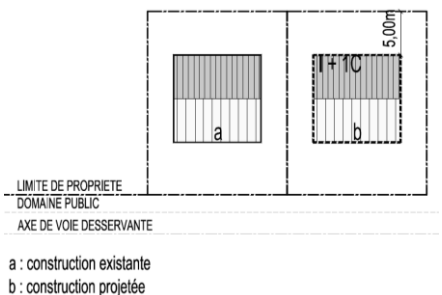
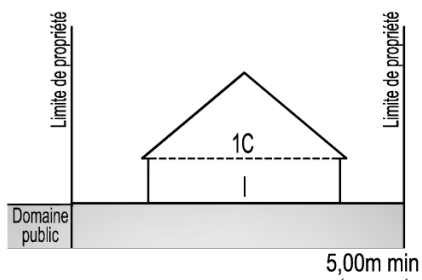
- en recul* latéral de trois mètres (3 m) minimum ;
- en cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m) ;
- en cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine située à moins de trois mètres (3 m) de la limite latérale, la nouvelle construction doit être implantée avec un recul latéral de trois mètres (3 m) minimum.



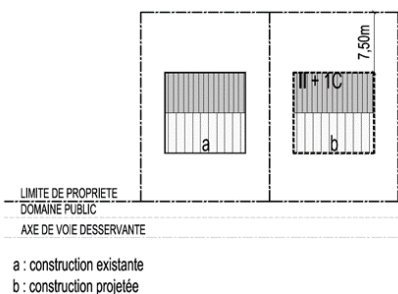
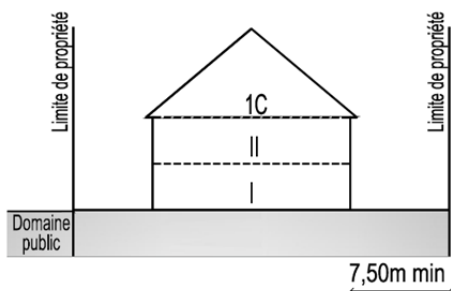
ART. 2.1.3. REcul* ARRÈRE

Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul* arrière minimum :

- de cinq mètres (5 m) pour les constructions d'un niveau plein et d'un niveau supplémentaire aménageable en retrait (I+1R) ou dans les combles (I+1C) ;

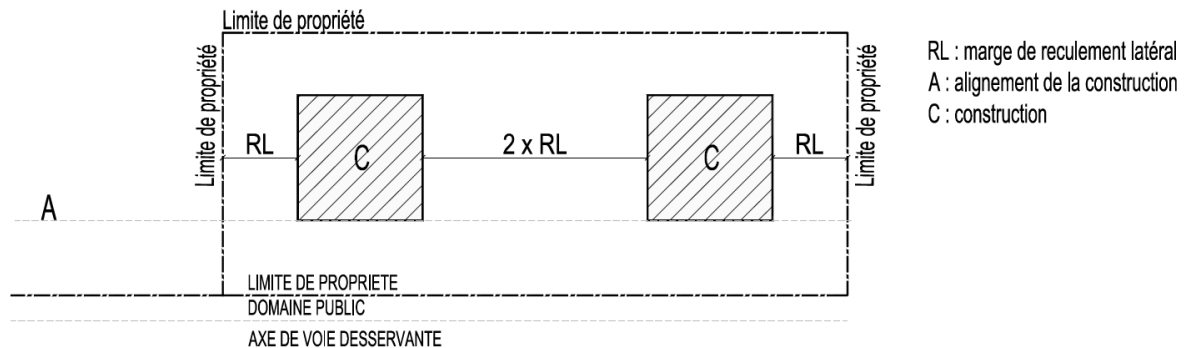


- de sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) pour les constructions de deux niveaux pleins et d'un niveau supplémentaire aménageable en retrait (II+1R) ou dans les combles (II+1C).



ART. 2.1.4. DISTANCE À OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions non accolées, sises sur une même parcelle*, est de six mètres (6 m) minimum. La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.



ART. 2.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 2.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les maisons unifamiliales* peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les maisons plurifamiliales* et bi-familiales doivent être isolées.

ART. 2.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune profondeur maximum de construction n'est imposée pour les bâtiments à fonction agricole.

La profondeur* des constructions principales* hors-sol est limitée à :

- douze mètres (12 m) pour les maisons unifamiliales*, quinze mètres (15 m) de profondeur sont autorisés pour le premier niveau (I) de la construction principale, à l'arrière, si le recul postérieur minimum est respecté ;
- quatorze mètres (14 m) pour les maisons plurifamiliales* ;
- vingt mètres (20 m) pour les bâtiments ou parties de bâtiment réservés à d'autres fonctions que l'habitat.

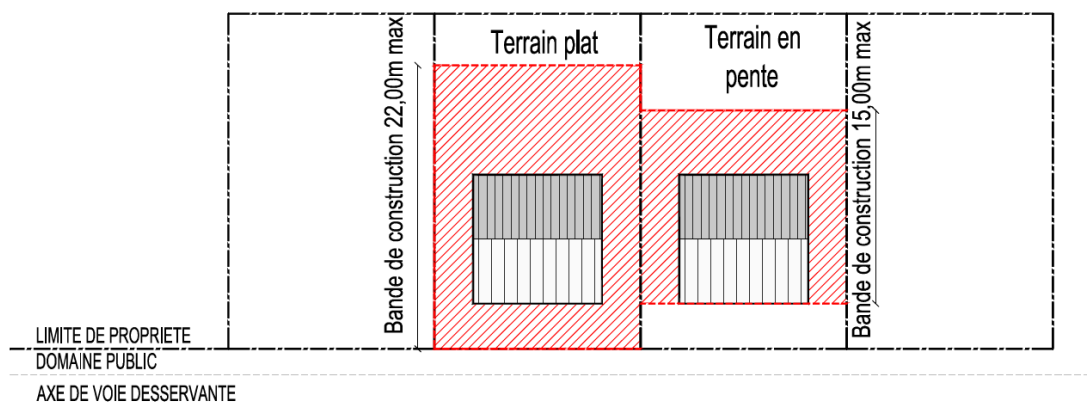
La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à quinze mètres (15 m).

ART. 2.2.3. BANDE DE CONSTRUCTION

Les constructions principales et annexes accolées hors-sol et sous-sol, doivent être implantées :

- Dans une bande de vingt-deux mètres (22 m) à partir de la limite avant du terrain à bâtir net* pour les terrains plats* pour autant que le recul* arrière soit respecté ;
- Dans une bande de quinze mètres (15 m) à partir de la façade sur voie desservante pour les terrains en pente* pour autant que le recul* arrière soit respecté.



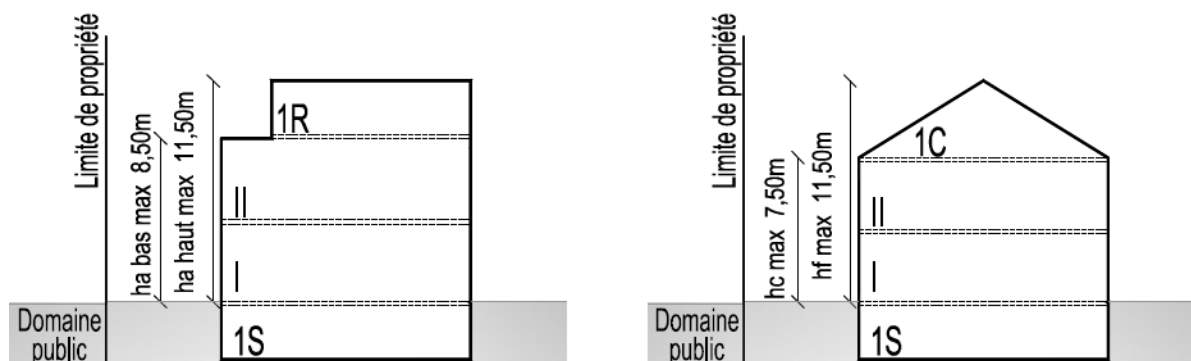


ART. 2.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 2.3.1. NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale dont le faîte est parallèle à la voie desservante, est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale dont le faîte est perpendiculaire à la voie desservante, est de un (1) niveau, soit un rez-de-chaussée. Un niveau habitable supplémentaire est autorisé, selon le projet, dans les combles pour le cas d'une toiture à double pentes.



ART. 2.3.2. NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Il peut être ajouté au maximum un sous-sol au nombre de niveau pleins* admissibles.

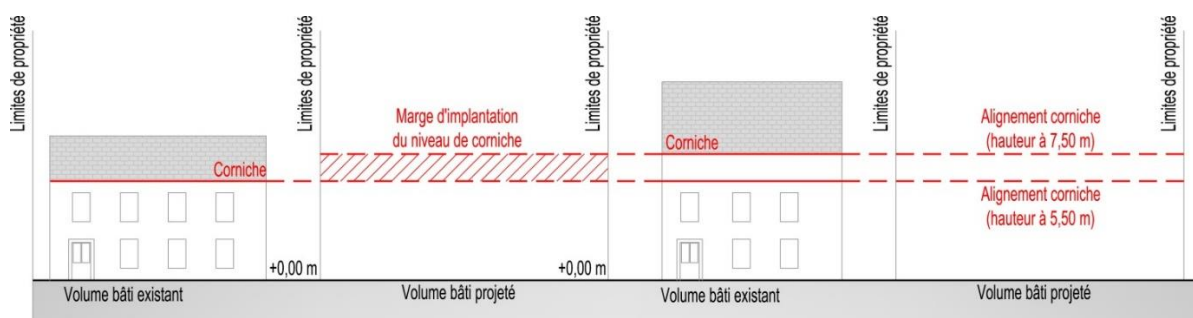
ART. 2.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans les articles 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies dans les articles 17 et 18 de la présente partie écrite.



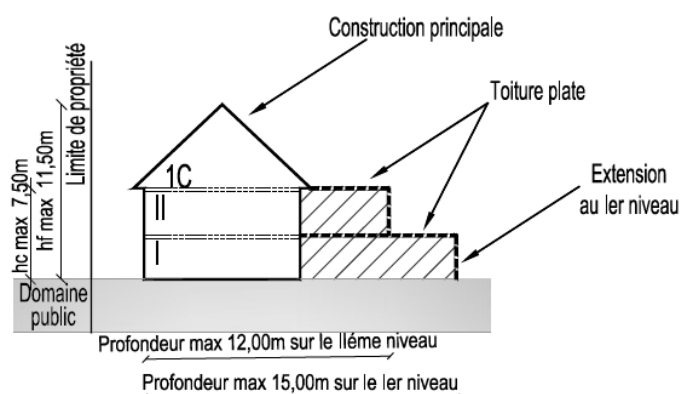
ART. 2.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

- Lorsqu'une nouvelle construction est projetée aux abords d'un volume bâti existant, la corniche projetée doit être édifiée à la même hauteur que la corniche de la construction voisine, à la condition que cette corniche soit inférieure ou égale à sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) ;
- Lorsqu'une nouvelle construction est projetée entre deux volumes bâtis existants, la corniche projetée doit être édifiée à l'intérieur d'une marge déterminée par les niveaux de corniche des constructions voisines, à la condition que ces corniches soient inférieures ou égales à sept mètres cinquante centimètres (7,50 m).
- Dans le cas de corniches voisines supérieures à sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) ou d'absence de constructions voisines référentes, la hauteur maximum du niveau de corniche, pour toute nouvelle construction, est fixée à sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) ;
- Pour les constructions en bande, la corniche projetée doit être édifiée à l'intérieur d'une marge déterminée par les niveaux de corniche des constructions voisines, à la condition que ces corniches soient à des hauteurs inférieures ou égales à sept mètres cinquante centimètres (7,50 m), ou les dépasser d'un mètre (1 m) au maximum ;
- Pour toute nouvelle construction, la hauteur à la corniche ne peut être inférieure à cinq mètres cinquante centimètres (5,50 m).



ART. 2.4.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

Seules les extensions arrière, peuvent être dotées d'une toiture plate. Cette dernière aura deux niveaux pleins au maximum et une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur à la corniche de la construction principale.



ART. 2.4.3. HAUTEUR DE FAÎTAGE

La hauteur maximum de faîtage* est de onze mètres cinquante centimètres (11,50 m) au maximum, mesurée à partir de la cote de niveau* du terrain naturel*.

ART. 2.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Le nombre maximum d'unités de logement* est limité à :

- une (1) unité de logement* (+ un (1) logement intégré*) par maison unifamiliale,
- deux (2) unités de logements par maison bi-familiale,
- quatre (4) unités de logement* par groupement de maisons en bande,
- quatre (4) unités de logement* par maison plurifamiliale.



ART. 3 QUARTIER MIXTE RURAL « QE MIX-R »

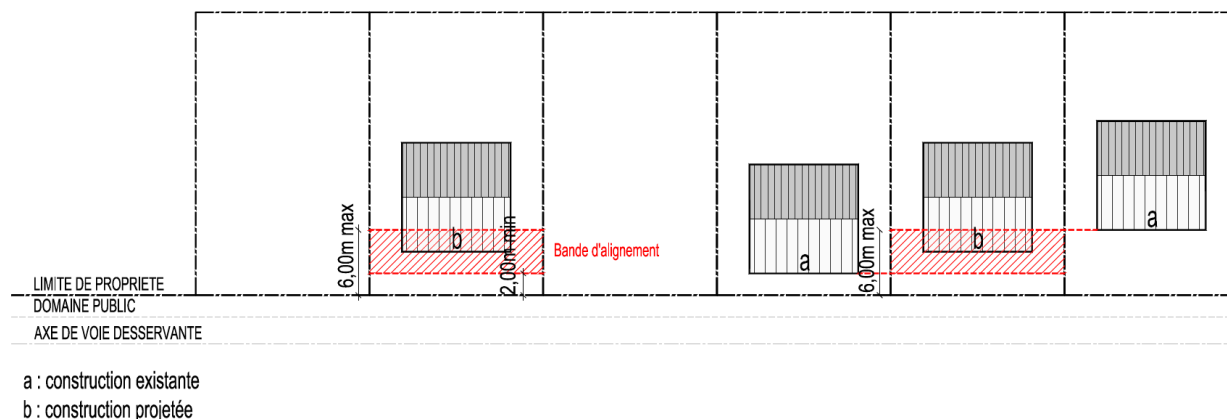
Prescriptions QE MIX-r		
Recul*s des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions	Avant	Bande d'alignement Entre 2 m et 6 m max 0 m ou 3 m min pour les dépendances agricoles
	Latéral	0 m ou 3 m min
	Arrière	5 m min 3 m min pour les dépendances agricoles
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale* Constructions liées à l'exploitation agricole
	Profondeur max des constructions	Unifamilial 12 m / 15 m en rdc façade arrière Agricole N.C.
	Bande de construction	22 m terrain
Nombre max de niveaux	Niv. pleins hors-sol	2 niveaux pleins
	Niv. /s combles ou en retrait	1 niveau dans les combles
	Niv. en sous-sol	1 niveau en sous-sol
Hauteur des constructions	Corniche	5,50 m min 7,50 m max
	Acrotère*	8,50 m max pour acrotère bas
	Faîtage*	11,50 m max
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		- 1 par maison + logement intégré* - 4 par groupement en bande - jusqu'à 4 chambres d'hébergement temporaire par exploitation

ART. 3.1. RECULS DES CONSTRUCTIONS

ART. 3.1.1. REcul AVANT

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- En respectant un recul de deux mètres (2 m) minimum et de six mètres (6 m) maximum, à calculer par rapport aux limites du terrain à bâtir net*, en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines ou si la bande d'alignement est située au-delà des six mètres ;
- Dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales sises sur les parcelles voisines, ou dans l'alignement de la façade avant de la construction principale sise sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie.



ART. 3.1.2. REcul* LATÉRAL

Les constructions principales doivent être implantées soit :

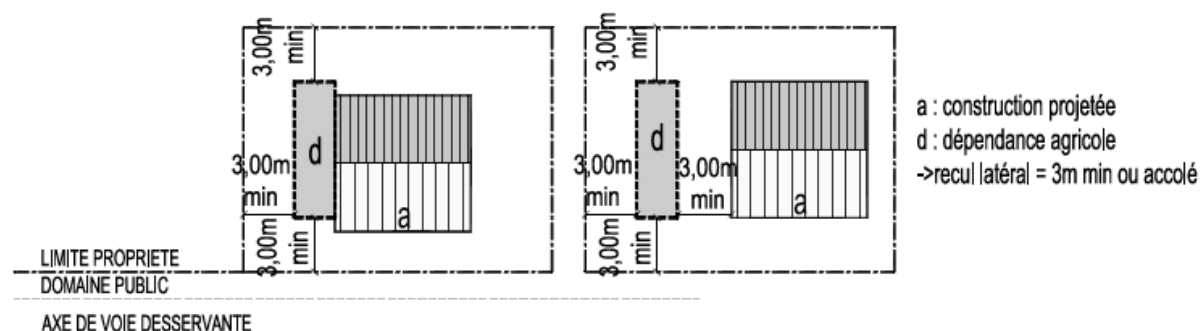
- avec un recul* latéral de trois mètres (3 m) minimum ;
- en limite latérale de propriété, recul nul (0 m).

ART. 3.1.3. REcul* ARRIÈRE

Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul* arrière de cinq mètres (5 m) minimum.

ART. 3.1.4. DÉROGATION

Par dérogation à ce qui précède, les dépendances* agricoles ont des reculs avant, latéraux et arrière de trois mètres (3 m) minimum ou sont accolées à des constructions existantes.



Une dérogation pour les bâtiments et les dépendances* agricoles peut être accordée ou imposée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul* s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs* existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

ART. 3.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 3.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les maisons unifamiliales* doivent être isolées.

Les activités d'hébergement sont autorisées avec un maximum de 4 chambres par exploitation.

Les maisons bi-familiales et plurifamiliales sont interdites.

ART. 3.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune profondeur maximum de construction n'est imposée pour les bâtiments à fonction agricole.



La profondeur* des constructions principales* hors-sol est limitée à douze mètres (12 m) pour les maisons unifamiliales*, quinze mètres (15 m) de profondeur sont autorisés pour le premier niveau (I) de la construction principale, à l'arrière, si le recul postérieur minimum est respecté.

La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à quinze mètres (15 m).

ART. 3.2.3. BANDE DE CONSTRUCTION

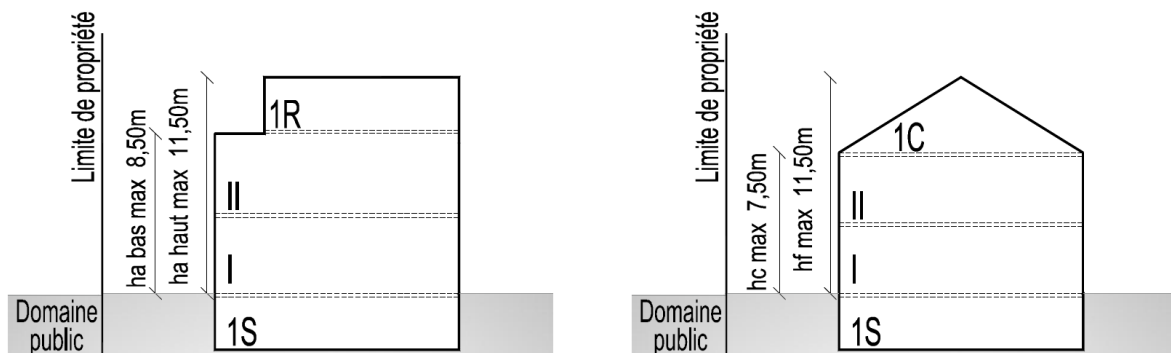
La bande de construction pour les constructions servant à l'habitation est à mesurer à partir de la limite avant de la parcelle. Cette bande est limitée à vingt-deux mètres (22 m) pour autant que le recul* arrière soit respecté.

ART. 3.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 3.3.1. NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale dont le faîte est parallèle à la voie desservante, est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Le nombre de niveaux pleins autorisé, par construction principale dont le faîte est perpendiculaire à la voie desservante, est de un (1) niveau, soit un rez-de-chaussée. Un niveau habitable supplémentaire est autorisé, selon le projet, dans les combles d'une toiture à double pentes.



ART. 3.3.2. NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Il peut être ajouté au maximum un sous-sol au nombre de niveaux pleins* admissibles.

ART. 3.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans les articles 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3 sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies dans les articles 18 et 19 de la présente partie écrite.

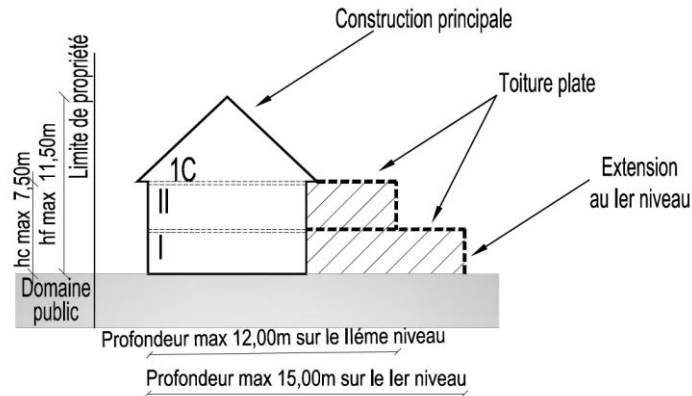
ART. 3.4.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

Pour toute nouvelle construction, la hauteur à la corniche ne peut être inférieure à cinq mètres cinquante centimètres (5,50 m) et ne peut dépasser sept mètres cinquante centimètres (7,50 m).



ART. 3.4.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

Seules les extensions arrière, peuvent être dotées d'une toiture plate. Cette dernière aura deux niveaux pleins au maximum et une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur à la corniche de la construction principale.



ART. 3.4.3. HAUTEUR DE FAÎTAGE

La hauteur maximum de faîtage* est de onze mètres cinquante centimètres (11,50 m) au maximum, mesurée à partir de la cote de niveau* du terrain naturel*.

Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes d'un mètre (1 m) maximum.

ART. 3.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Dans les quartiers QE-MIX-r, le nombre d'unités de logement maximum est limité à :

- une unité (1) de logement (+ un (1) logement intégré) par maison unifamiliale.

À l'exception des activités d'hébergement visées par l'Art. 3.2.1, toute chambre individuelle en location est à considérer comme unité de logement* à part entière.

ART. 4 QUARTIER DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLIC « QE BEP »

Prescriptions QE BEP		
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Bâtiments et aménagements d'utilité publique
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		4 unité de logement*

ART. 4.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Les reculs des bâtiments et aménagements d'utilité publique sont définis librement en fonction des besoins.

ART. 4.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 4.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les constructions doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain qui les environne.

ART. 4.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune profondeur de construction maximum n'est imposée pour les bâtiments et aménagements d'utilité publique.

ART. 4.3. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux* pleins autorisés par construction est défini librement en fonction des besoins.

ART. 4.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions projetées est définie en fonction des besoins des installations d'utilité collective, publique ou d'intérêt général à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions projetées dans le tissu urbain qui les environne.

ART. 4.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Le nombre maximum d'unités de logement* est limité à :

- quatre (4) unités de logement* par maison plurifamiliale.



ART. 5 QUARTIER D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES « QE ECO-C1 »

Prescriptions QE ECO-c1		
Reculs* des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions	Avant	6 m min
	Latéral	6 m min
	Arrière	6 m min
	Distances entre les constructions	6 m min
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Constructions isolées ou groupées
Hauteur des constructions	Corniche	7,50 m max
	Acrotère*	11,50 m max
	Faîtage*	12 m max
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		1 unité de logement (de service)

ART. 5.1. RECVLS* DES CONSTRUCTIONS

ART. 5.1.1. RECVL* AVANT

Toute nouvelle construction pour cette zone doit respecter un recul* avant de six mètres (6 m) minimum par rapport à la voie desservante.

ART. 5.1.1. RECVL* LATÉRAL

Toute nouvelle construction doit être implantée à six mètres (6 m) minimum de la limite latérale de propriété.

ART. 5.1.2. RECVL* ARRIÈRE

Toute nouvelle construction, hors sol et sous-sol, doit respecter un recul* arrière de six mètres (6 m) minimum.

ART. 5.1.3. DISTANCE À OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS

La distance entre construction sise sur une même parcelle* est de six mètres (6 m) minimum (calculée au point le plus rapproché entre les constructions) sauf en cas de constructions accolées.

ART. 5.1.4. DÉROGATION

Une dérogation peut être accordée ou imposée, si un terrain naturel est en pente, dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul* s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, techniques ou de sécurité de la circulation.

Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs* existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

ART. 5.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 5.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les constructions doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain qui les environne.



ART. 5.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur des constructions est définie par déduction des reculs* avant et arrière de la profondeur totale du terrain.

ART. 5.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions projetées est définie en fonction des besoins des activités, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions projetées dans le tissu urbain qui les environne.

La hauteur des constructions ne peut excéder sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) à la corniche*, onze mètres cinquante centimètres (11,50 m) à l'acrotère* et douze mètres (12 m) au faitage*.

ART. 5.4. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

Les logements* sont interdits, à l'exception des logements* de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des lieux.

Ceux-ci sont à intégrer aux constructions existantes ou projetées.

Un (1) logement* de service maximum est autorisé par bâtiment.



ART. 6 TABLEAU SYNOPTIQUE

Prescriptions		QE HAB-1		QE MIX-v	QE MIX-r	QE BEP	QE ECO-c1	
		type a	type b					
Reculs* des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net* et distances à observer entre les constructions	Avant	Bande d'alignement Entre 2m et 6 m max			Bande d'alignement Entre 2 et 6 m max 0 m ou 3 m min pour les dépend. agric.	/	6 m min	
	Latéral	0m ou 3 m min						
	Arrière	5 m (I+1C/1R) min 7,50 m (II+1C/1R) min			5m min 3 m min pour les dép. agric.			
	Distances entre les constructions	6m min ou accolé			/			
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Unif.* , jum. ou en bande de 3 logts* max	Unif., bi-fam, jum. ou en bande de max 3 logts*+ plurif.* 4 logts* max	Unif.* , bi-fam, jum. ou en bande de 4 logts* max Plurif.* de 4 logts* max	Unif* Constructions liées à l'exploit. agric.	Bâtiments et aménagements d'utilité publique	Constructions isolées ou groupées	
	Profondeur max des constructions	Entre 10 et 15 m		Unif. 12m / 15m au niveau I arrière Plurif. 14m Agricole N.C. Autres 20m	Unif. 12 m/15 m au niveau I arrière	/	/	
	Bande de construction	22 m terrain plat 15 m terrain en pente			22 m	/	/	
Nombre max de niveaux	Nbre niv. pleins HS	II si faite // à la voie desservante I si faite ⊥ à la voie desservante				/	/	
	Niv. /s combles ou en retrait	1C ou 1R						
	Niv.en SS	1S						
Hauteur des constructions	Corniche	5,50 m min 7,50 m max			/	/	7,50 m	
	Acrotère*	8,50 m max pour acrotère bas 11,50 m max pour acrotère haut					8,50 m max pour extensions arrière	11,50 m
	Faîtage*	Max 11,50 m						12 m
Nombre max d'unités de logement* par bâtiment		Unif. 1 (+1 lgt intégré) Bi-fam 2 bande 3 plurif.* 4		Unif. 1 (+1 lgt intégré) Bi-fam 2 bande 4 plurif.* 4	Unif. 1 (+1 lgt intégré) Max 4 chambres d'hôtes	4 unité de logement*	1 unité de logement*	



CHAPITRE 2. RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

ART. 7 ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

L'alignement, marqué d'un trait crénelé bleu sur la partie graphique du « PAP-QE », doit être respecté et conservé lors de l'élaboration et de la réalisation d'un projet de transformation d'un immeuble existant ou de reconstruction d'un édifice. Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont en principe interdits.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes une dérogation concernant l'alignement obligatoire, de cinquante centimètres (0,50 m) maximum, peut être accordée. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

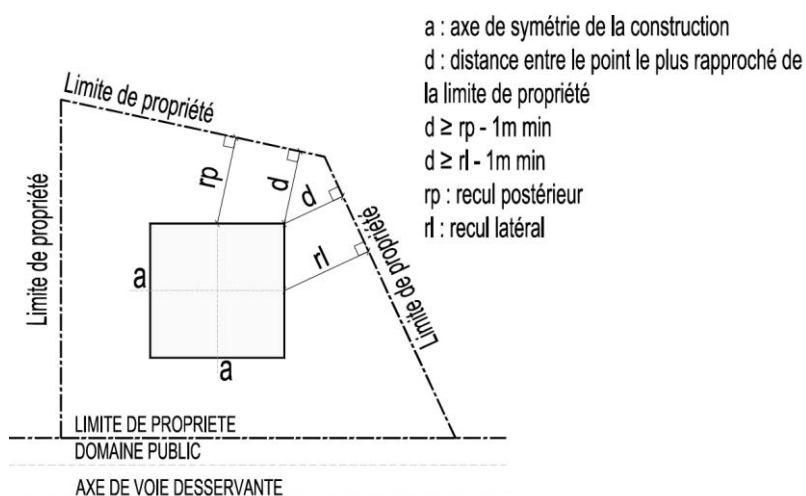
La limite arrière de la profondeur de construction et de la bande de construction est mesurée à partir des alignements obligatoires.

ART. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN SECONDE POSITION

- Une construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie desservante que la construction en première position, est interdite.
- Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

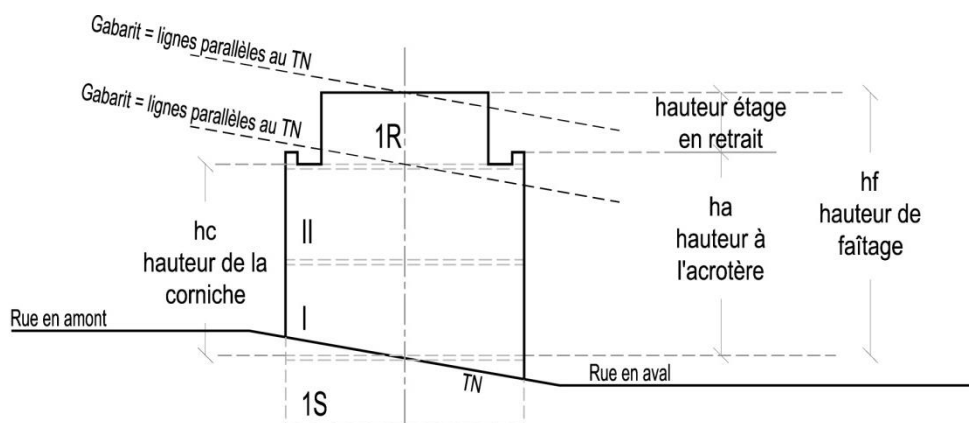
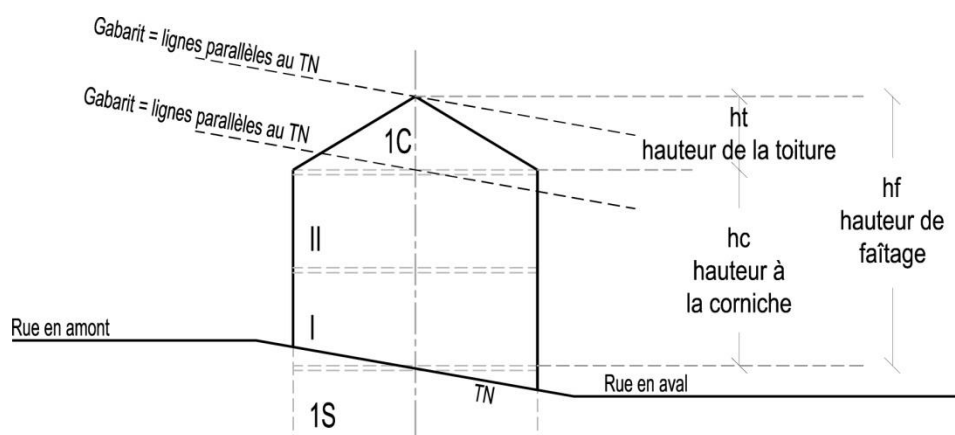
ART. 9 FAÇADE OBLIQUE

Lorsqu'une façade de construction principale se présente obliquement par rapport aux limites séparatives de propriété, le recul de construction est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul de la construction ne peut pas être diminué de plus d'un mètre (1 m).



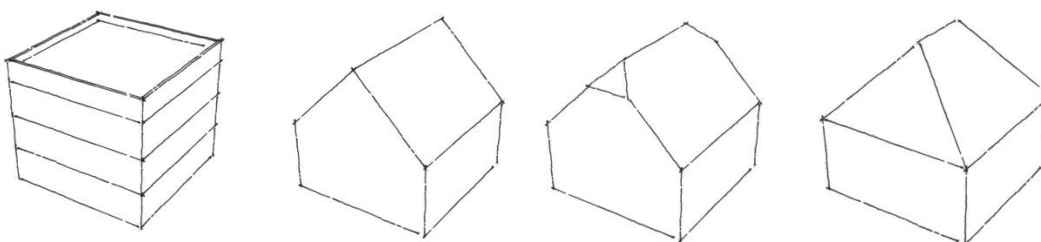
ART. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour les bâtiments et constructions situés sur un terrain en pente inférieure à douze pour cent (12%), la hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante, pour les constructions agricoles, non adjacentes à la voie desservante, par rapport au terrain naturel.
- b) Pour les bâtiments et constructions situés sur un terrain en forte pente, supérieure à douze pour cent (12%), les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante. Un gabarit théorique parallèle au niveau du terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer. Le nombre maximum des niveaux compte pour chacune des façades.

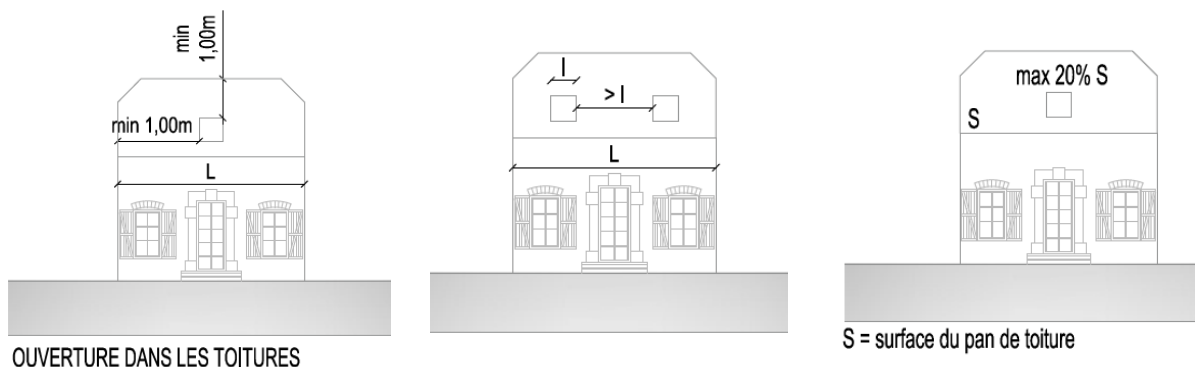


ART. 11 TOITURES

- a) Seules les toitures plates et toitures à versants sont autorisées.



- b) Les toitures plates doivent présenter une pente comprise entre trois pour cent (3%) et huit pour cent (8%), hormis si une terrasse accessible y est aménagée.
- c) Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre trente-trois degrés (33°) et quarante-deux degré (42°). Elles peuvent présenter deux à quatre versants. Les toitures à deux versants sont en bâtière, leurs pans se rejoignent en un faîte unique. Les croupes ou demi-croupes surplombant les murs pignons sont autorisées.
- d) La surface cumulée des frontons et lucarnes dans une toiture à versants est limitée à vingt pour cent (20%) du total de la toiture. Les frontons et lucarnes doivent respecter une distance minimum d'un mètre (1m) de recul par rapport à toute limite de propriété, et par rapport au niveau du faîte. L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur hors tout de la lucarne la plus large.



- e) Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre dix et trente centimètres (0,10 m et 0,30 m) de même que le dépassement de la toiture sur les murs pignons.

ART. 12 ANTENNES ET RÉCEPTEURS PARABOLIQUES

- a) L'installation d'antennes et de récepteurs paraboliques est interdite sur le versant de la toiture ou la façade donnant sur le domaine public, sauf si c'est le seul endroit où capter les ondes.
- b) La hauteur des antennes et la dimension des récepteurs paraboliques sont limitées aux dimensions nécessaires à une bonne réception. Ces antennes et récepteurs doivent être de teinte non-brillante et harmonieuse avec la construction principale correspondante.
- c) Une seule antenne ou un seul récepteur parabolique est autorisé par maison plurifamiliale.

ART. 13 ÉNERGIES RENOUVELABLES

ART. 13.1. ASSAINISSEMENT ÉNERGÉTIQUE

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte d'un maximum cinquante centimètres (0,50 m) peut être accordée.



Un dépassement de vingt-cinq centimètres (0,25 m) de l'isolation thermique sur le domaine public communal peut être accordé sans donner droit à l'aliénation du domaine public, et à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

ART. 13.2. PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.

Ils doivent être éloignés de un mètre (1m) de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimum d'un mètre (1 m) par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale d'un mètre (1 m) et une pente maximum de trente-cinq degrés (35°).

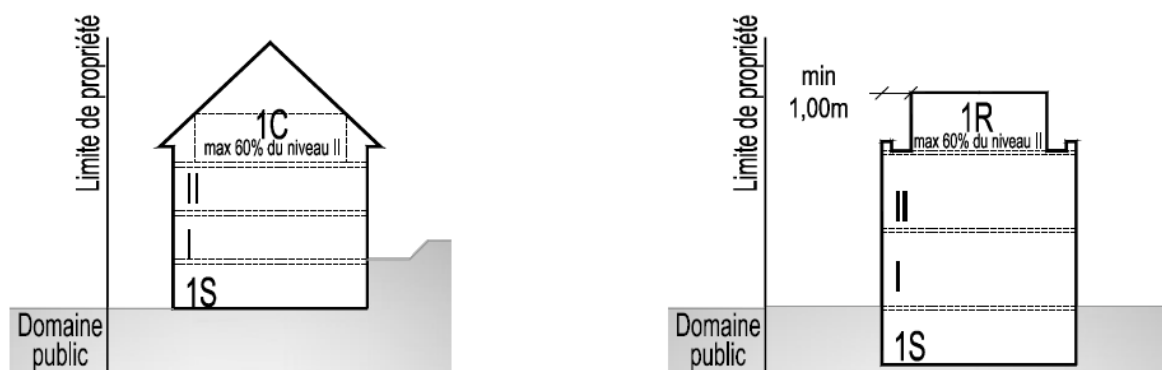
ART. 13.3. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – peuvent être autorisés dans les reculs latéraux et arrières de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimum de trois mètres (3m) de la limite de la parcelle, de ne pas avoir de bouche d'évacuation orientée vers la parcelle voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

ART. 14 AMÉNAGEMENT DES COMBLES ET ÉTAGE EN RETRAIT

- Dans le cas d'une toiture en pente, l'aménagement d'un étage maximum est autorisé dans les combles*, et les pièces aménagées sous combles* destinées au séjour prolongé de personnes doivent faire partie du logement* du niveau inférieur.
- Il est possible d'aménager un niveau dans les combles ou dans un étage en retrait, avec maximum soixante pour cent (60%) de la surface utile du dernier niveau plein*.
- Dans le cas d'une toiture plate, l'étage en retrait doit respecter un recul avant minimum d'un mètre (1 m).



ART. 15 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTÉGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT

ART. 15.1. GÉNÉRALITÉS

- a) Lors d'une nouvelle construction et/ou d'une transformation/rénovation d'une construction existante, tout élément ajouté, en lien avec l'aspect extérieur du volume bâti, doit faire l'objet d'une validation du service technique.
- b) D'une manière générale, tout volume bâti présentant un style architectural pastiche est strictement interdit.

ART. 15.2. COULEURS ET MATÉRIAUX EN FAÇADE

- a) Les façades des constructions* principales doivent être couvertes de matériaux mats de teinte pastelle. L'utilisation de bardages de bois de teinte naturelle ou de bardage d'apparence mate est autorisée sur un tiers de la totalité de la façade (ouvertures comprises) maximum, et pour les dépendances. L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les décors de façade.
- b) Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fond.
- c) Les socles ou soubassements doivent être réalisés en enduit minéral ou en pierre naturelle locale.

ART. 15.3. MATÉRIAUX DE TOITURE

- a) L'usage de l'ardoise naturelle est recommandé. L'usage de matériaux d'aspect similaire ou de tuiles plates est admis, dont les teintes autorisées vont du gris au noir.
- b) Les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).
- c) Les toitures plates peuvent être réalisées sous forme de toit terrasse* et/ou de toit végétalisé.

ART. 15.4. ÉLÉMENTS EN SAILLIE

Les balcons en porte-à-faux sont interdits sur les façades principales.

ART. 15.5. MAISONS JUMELÉES ET EN BANDE

- a) L'ensemble des constructions jumelées doit être constitué d'entités séparées par leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun (garage collectif, entrée, ascenseur, chauffage, etc.). La construction de maisons jumelées est soumise à une procédure d'autorisation et une réalisation simultanée des deux maisons.
- b) Pour des raisons d'esthétique et afin de briser un alignement trop long, toute construction principale jumelée ou en bande ne peut présenter, sur la voie desservante, une façade uniforme par son implantation et son traitement sur une longueur supérieure à quinze mètres (15 m). Ces



décrochements, en retrait ou en avancée, ne peuvent pas dépasser les limites de la bande d'alignement.

- c) Pour tout groupement de maisons jumelées ou en bande, l'uniformité architecturale, de gabarit, de toiture et de matériaux doit être appliquée sur tous les volumes bâtis concernés. Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.
- d) Les portes d'entrée principales des maisons jumelées doivent se trouver au même étage, si ces entrées se trouvent dans la même façade frontale ou si l'axe de la voie desservante n'accuse pas une pente supérieure à cinq pour cent (5%).

ART. 16 EXTENSION

Toute extension peut être érigée autour des constructions principales et doit être implantée à l'intérieur des marges de reculs et des gabarits définis pour les différents quartiers existants.

ART. 17 ANNEXE

- a) Implantation :

La construction d'annexes est admise en respectant les reculs latéraux et arrière de chaque quartier existant.

Celles-ci doivent être implantées à l'intérieur de la bande de construction.

- b) Dimensions :

La hauteur des annexes* est limitée à :

- trois mètres (3 m) à la corniche*
- trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) à l'acrotère*
- trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) au faîtage*.

ART. 18 DÉPENDANCES

Aucune dépendance ne peut être autorisée dans les marges de recul avant.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle.

Les dépendances définies sous les articles 18.1 et 18.2 ne peuvent en aucun cas servir de garages ou de stationnement pour voiture.

Les toitures des dépendances peuvent être réalisées sous forme de toitures plates et être accessibles.

ART. 18.1. ABRIS DE JARDIN

- a) Implantation :

Les abris de jardin doivent avoir un recul d'au moins trois mètres (3 m) par rapport à la construction principale.



La construction d'abris de jardin est admise dans le recul arrière :

- accolée à la limite uniquement si un abri de jardin existe sur la limite de la parcelle attenante,
- avec un recul latéral d'au moins un mètre (1m) de la limite de parcelle.

b) Dimensions :

Les abris de jardin sont autorisés, à raison d'un abri par parcelle*. Ils doivent être implantés de manière isolée ou accolée et leur surface d'emprise au sol* ne doit pas dépasser douze mètres carrés (12 m²).

Le côté le plus long de l'abri de jardin doit faire un maximum de cinq mètres (5 m).

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder trois mètres (3 m) au faitage ou à l'acrotère*.

c) Aspect extérieur :

Les abris de jardins sont en bois et ont un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

ART. 18.2. SERRES, VOLIÈRES, CHENILS, PISCINE

Sont autorisés en plus d'un abri de jardin :

- Une petite serre, sans fins commerciales ni professionnelles, à condition qu'elle soit édifiée à plus d'un mètre (1 m) des limites de la parcelle, et de trois mètres (3 m) minimum de la construction principale, et que sa surface n'excède pas les quinze mètres carrés (15 m²), et que sa hauteur n'excède pas trois mètres (3 m) ;
- Une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifiés à plus d'un mètre (1 m) des limites de parcelle, que leurs dimensions n'excèdent pas quatre mètres (4 m) de longueur, deux mètres (2 m) de largeur et deux mètres (2 m) de hauteur ;
- Une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas trois mètres (3 m), dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et arrière de trois mètres (3 m) minimum.

ART. 18.3. GARAGES ET CAR-PORTS

a) Implantation :

La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour le bâtiment principal. La largeur maximale d'une porte de garage est de cinq mètres (5 m). Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée. La surface du premier niveau dédiée au stationnement à l'intérieur des constructions ne peut dépasser cinquante pour cent (50%) de la surface totale de celui-ci.

La construction de garages ou de car-ports est admise dans le recul latéral :

- accolé à la limite si un garage ou un car-port existe sur la limite de la parcelle attenante,
- avec un recul latéral d'un mètre (1 m) de la limite de parcelle,
- la limite arrière ne dépassera pas la façade arrière autorisée pour la construction principale.



La construction de garages ou de car-ports est admise dans le recul arrière :

- uniquement si sur la parcelle voisine un garage ou car-port est accolé à la limite de parcelle.

b) Dimensions :

- Le faitage des garages et car-ports accolés à la construction principale doit se situer à au moins un mètre (1 m) plus bas que celui de la construction principale et ne peut dépasser dix mètres cinquante centimètres (10,50 m).

c) Aspect extérieur :

Les façades et les toitures des garages ayant une emprise au sol de plus de quinze mètres carrés (15 m²), sont à traiter de la même façon que la construction principale.

ART. 19 EMBLEMES DE STATIONNEMENT

- a) Les emplacements de stationnement pourront être aménagés sous forme de garages, de car-ports, ou sous forme d'emplacements à ciel ouvert.
- b) Les emplacements de stationnement à ciel ouvert doivent être situés uniquement dans les reculs avant et latéraux.
- c) Pour tout changement d'affectation ou de destination, ou toute augmentation du nombre de logements, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à son affectation et aux règles applicables du quartier existant correspondant.

ART. 20 SURFACES SCÉLÉES

Abstraction faite des surfaces occupées par des constructions, les surfaces scellées ne peuvent dépasser dix pourcent (10 %) du terrain à bâtir net*.

Les surfaces non scellées devront être réservées à la plantation et entretenues comme telles. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de recul. Elles ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme aire de stationnement.

ART. 21 MARGES DE RECU

ART. 21.1. GÉNÉRALITÉ

Les reculs* réglementaires latéraux et arrière doivent être aménagés en espace vert (jardin d'agrément, verger ou potager, etc.) à l'exception des dépendances* autorisées et des chemins d'accès aux garages et à la construction principale, des cours, terrasses, des annexes.

ART. 21.2. ANGLE DE RUE

Afin d'éviter toute situation accidentogène aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules y sont interdits et les plantations ne doivent pas entraver la bonne visibilité.

Les constructions érigées aux angles de rue doivent observer une distance équivalente au recul* avant vis-à-vis de toutes les voies carrossables attenantes. Des conditions spéciales telles que pans



coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

ART. 22 TRAVAUX DE DÉBLAI ET REMBLAI ET MURS DE SOUTÈNEMENT

ART. 22.1. DÉBLAI ET REMBLAI

- a) Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible.
- b) Toute modification projetée du niveau du terrain naturel doit faire l'objet d'une autorisation préalable. L'autorisation de travaux de déblai/remblai peut être refusée dans le cas de potentiels impacts sur le voisinage ou l'aspect du site. La configuration du terrain naturel doit être sauvegardée sur les limites des propriétés, à moins qu'un projet commun de modification entre les différents partis intéressés ne permette une dérogation à cette règle.
- c) Dans tous les quartiers existants, sauf « QE ECO-c1 », le niveau du terrain naturel ne peut être modifié de plus d'un mètre (1 m) par des remblais ou de deux mètres (2 m) par des déblais.

ART. 22.2. MURS DE SOUTÈNEMENT

- a) les murs de soutènement sont autorisés sur les terrains en pente dans les marges de recul latérales et postérieures. Excepté en « QE ECO-c1 », et pour les terrains en forte pente (supérieure à douze pour cent 12%), ils ne peuvent dépasser une hauteur d'un mètre cinquante centimètres (1,50 m).
- b) Les murs de soutènement sont en pierres naturelles ou béton de couleur grise et peuvent faire l'objet de prescriptions esthétiques destinées à assurer leur intégration au paysage.

ART. 23 CLÔTURE

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction devront être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- b) Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à cinquante centimètres (0,50 m), par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser un mètre vingt centimètres (1,20 m).
- c) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximum de deux mètres (2 m).
- d) La hauteur maximum des murs de clôture à établir sur la ligne séparative entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours ou terrasse - derrière la façade postérieure des constructions sera fixée à deux mètres (2 m) maximum. La longueur du mur séparateur ne pourra excéder quatre mètres (4 m).
- e) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité le Bourgmestre peut ordonner de clôturer des parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et définir la nature de la clôture. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution de ces travaux dans un délai de 6 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.



- f) Les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne doivent pas entraver la bonne visibilité.

ART. 24 DÉROGATIONS

Pour des raisons urbanistiques et/ou techniques, le Bourgmestre peut imposer l'ajout ou la suppression d'un niveau plein*.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales, patrimoniales, techniques, de mise en sécurité et d'intérêt public, l'autorité communale responsable, le Bourgmestre, peut prendre et émettre toute décision, sur motif dûment justifié, dérogeant aux prescriptions indiquées dans le présent règlement.

En cas de non-respect du présent règlement, le Bourgmestre peut interdire la continuité des travaux non autorisés et ordonner la fermeture du chantier jusqu'à nouvel ordre.



CHAPITRE 3. RÈGLES PARTICULIÈRES POUR QUARTIER SPÉCIFIQUE

ART. 25 RÈGLES PARTICULIÈRES DU SOUS-QUARTIER « OP PRAIKERT »

ART. 25.1. GENERALITES

Les règles particulières s'appliquent au sous-quartier de la rue « Op Praikert ».

Les règles particulières du sous-quartier fixent des prescriptions supplémentaires concernant les extensions, les transformations et les rénovations des constructions qui s'y trouvent.

Le sous-quartiers est délimité dans la partie graphique du « PAP-QE » par un tireté noir gras.

Les règles du quartier existant MIX-v et les règles communes s'appliquent sur le sous-quartier « Op Praikert », mais en cas de contradiction, ce sont les règles particulières du sous-quartier qui priment.

ART. 25.2. AFFECTATION ET NOMBRE DE LOGEMENTS

ART. 25.2.1. CHANGEMENT D'AFFECTATION

- a) Tout changement d'affectation et/ou toutes nouvelles constructions ne sont autorisés que pour :
- l'agrandissement d'un logement de type maison unifamiliale,
 - les activités professionnelles exercées par un résidant-occupant.

La surface nette minimum habitable par logement est fixée à quarante mètres carrés (40 m²).

- b) Le changement d'affectation des constructions existantes, situées à l'arrière des bâtiments longeant la voie publique et dépassant la profondeur maximum autorisée selon les Art. 2.2.2, et Art. 25.4, nécessite une autorisation, qui peut uniquement être délivrée lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- s'il s'agit de bâtiments construits en matériaux traditionnels,
- si la surface supplémentaire fait partie d'une maison unifamiliale située aux abords de la rue « Op Praikert ».

- c) Les maisons unifamiliales bi-familiales et plurifamiliales peuvent recourir à l'utilisation commune de surfaces pour le stationnement de voitures, des locaux et/ou infrastructures techniques et/ou caves.

ART. 25.2.2. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT

Le nombre maximum d'unités de logement* est limité à :

- une (1) unité de logement* (+ un (1) logement intégré*) par maison unifamiliale,
- deux (2) unités de logement par maison bi-familiale,
- quatre (4) unités de logement* par groupement de maisons en bande,
- quatre (4) unités de logement* par maison plurifamiliale.



ART. 25.3. RECULS DES CONSTRUCTIONS

ART. 25.3.1. REcul AVANT

Le recul avant est défini par le gabarit existant. Les prescriptions concernant les « gabarits protégés » sont à appliquer.

ART. 25.3.2. REcul LATERAL

L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite séparative. Si ceci n'est pas le cas, le recul latéral minimum est de trois mètres (3 m).

ART. 25.3.3. REcul ARRIERE

Le recul arrière minimum des constructions principales est de cinq mètres (5 m).

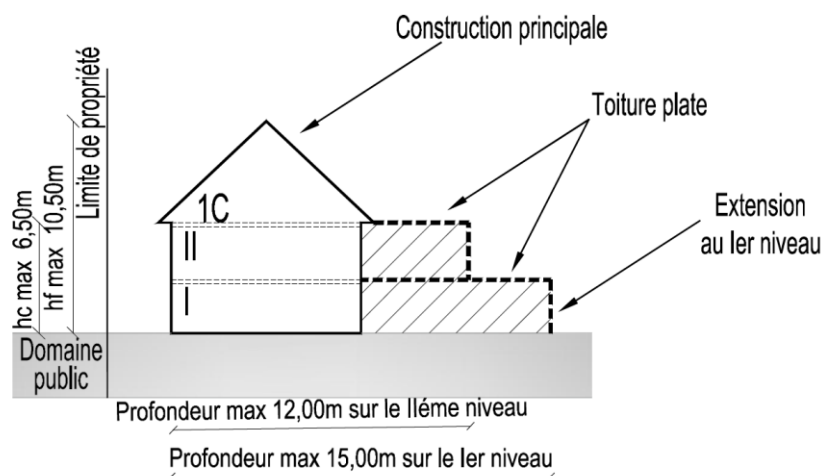
ART. 25.4. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions existantes, dépassant la profondeur maximum autorisée, peuvent être conservées et/ou subir un changement d'affectation tout en respectant les critères énoncés dans l'Art. 25.2.1 b).

ART. 25.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ont deux (2) niveaux pleins ou leur équivalent. Un seul niveau dans les combles (1C), avec une surface maximum de soixante pour cent (60%) du dernier étage plein, est autorisé.

Dans le cas d'un bâtiment indiqué en tant que « gabarit à préserver » sur la partie graphique du projet d'aménagement général, l'agrandissement du volume existant aura deux niveaux pleins au maximum (voir coupe-type ci-après) et une hauteur totale inférieure ou égale à la hauteur à la corniche du gabarit d'origine.



Sans porter préjudice aux dispositions concernant les « constructions à conserver » et les « gabarits à préserver », la hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder :



- Six mètres cinquante centimètres (6,50 m) à la corniche ou à l'acrotère ;
- Dix mètres cinquante centimètres (10,50 m) au faîte.

ART. 25.6. TOITURES

Les toitures des constructions doivent être en bâtière avec une pente entre trente-cinq (35°) et quarante-deux degrés (42°).

L'orientation des faîtes doit être parallèle avec la rue Op Praikert.

Chaque pan entre la corniche et le faîtage doit former une ligne droite. La saillie de la corniche, sans la gouttière, ne doit pas dépasser quinze centimètres (0,15 m) et, du côté pignon, la saillie de toit ne doit pas dépasser plus que cinq centimètres (0,05 m). La corniche ne peut pas être interrompue.

L'agrandissement du côté arrière d'une construction principale indiquée en tant que « gabarit à préserver » sur la partie graphique du projet d'aménagement général, doit avoir une toiture plate ou à pente unique (maximum 25°). Cet agrandissement ne doit pas entraver un changement de la forme de la toiture du gabarit d'origine.

ART. 25.6.1. OUVERTURES ET LUCARNES

En façade principale, la toiture peut avoir des fenêtres rampantes de type « Velux », à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie. L'implantation des fenêtres rampantes devra être en harmonie avec les ouvertures des façades principales; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres en façades. Les lucarnes sont interdites. Toutefois les lucarnes existantes pourront être conservées, mais elles ne pourront pas être combinées avec des fenêtres rampantes sur un même versant.

En façade arrière, des lucarnes et/ou des fenêtres rampantes en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles sont implantées avec un recul minimum d'un mètre cinquante centimètres (1,50 m) des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à soixante-quinze centimètres (0,75 m) pour les maisons en bande. Les lucarnes doivent avoir un recul minimum de cinquante centimètres (0,50 m) sur le plan de la façade.

La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade. La largeur d'une ouverture ne dépasse pas deux mètres cinquante centimètres (2,50 m). Les loggias sont interdites.

ART. 25.6.2. COUVERTURE DES TOITURES

- a) Les toitures des constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante.
- b) Des matériaux non brillants comme par exemple le zinc à joints debout sont admis.
- c) Les tuiles en terre cuite non vernies et de couleur traditionnelle, sont autorisées uniquement pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.



ART. 25.7. ÉNERGIES RENOUVELABLES

ART. 25.7.1. ASSAINISSEMENT ENERGETIQUE

Pour les bâtiments qui sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des sites et monuments nationaux et / ou dont le gabarit est à préserver, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être octroyées par l'autorité compétente, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Ces dérogations ne s'appliquent pas aux autres constructions existantes et nouvelles. Ces dérogations sont expressément prévues par les textes suivants :

- article 8bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ;
- article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur à la corniche et au faîte d'au maximum cinquante centimètres (0,50 m) peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

ART. 25.7.2. PANNEAUX SOLAIRES

Toute installation, destinée à la production d'énergie renouvelable, est soumise à une autorisation de bâtir préalable.

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.

Les panneaux solaires doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants. Ils doivent être éloignés de cinquante centimètres (0,50 m) de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Les panneaux solaires installés sur le/s versants de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur (p.ex. panneaux photovoltaïques s'harmonisent mieux avec les panneaux solaires plats qu'avec les collecteurs à tubes).

Un recul minimum d'un mètre (1 m) des bords de la toiture est à observer. Les panneaux solaires doivent être alignés sur les axes d'ouvertures dominantes de la façade principale.

Les panneaux solaires installés sur la toiture plate d'une annexe doivent avoir un recul minimum d'un mètre (1 m) de chaque plan de façade et une hauteur totale maximum d'un mètre (1 m). La pente des panneaux est de trente-cinq degrés (35°) maximum.

La surface totale des panneaux solaires par versant respectivement pour une toiture plate, est limitée à soixante-dix pour cent (70%) maximum.



ART. 25.8. FAÇADE

Pour l'ensemble des bâtiments existants et nouvelles constructions dans le sous-quartier « Op Praikert », le rythme caractéristique des bâtiments longeant la voie desservante est à respecter. Celui-ci s'exprime par la succession de bâtiments principaux, aux ouvertures à dominance verticale et de constructions annexes (p.ex. granges) avec des façades comprenant des ouvertures de formes irrégulières et de taille inférieure.

Les façades des nouvelles constructions doivent avoir des proportions s'harmonisant avec celles des façades existantes caractéristiques du quartier, tout en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité.

Dans le cas d'une rénovation ou d'une reconstruction d'une façade, celle-ci doit reprendre les caractéristiques de la façade existante. Celles-ci comprennent l'agencement, la taille, la forme et la proportionnalité des ouvertures ainsi que les éléments structurants de façade (p.ex. ornements, cadres etc.).

Lors d'un changement d'affectation d'une annexe (p.ex. d'une grange) le long de la rue Op Praikert, la distinction entre les façades de l'annexe et des maisons d'habitation doit être conservée. Celle-ci est caractérisée notamment par la prépondérance des surfaces pleines et par la spécificité des ouvertures (p.ex. portes des granges). Une bande d'ouvertures à dominante horizontale par façade est autorisée en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des constructions.

Tous les bâtiments doivent avoir leur porte d'entrée principale sur la rue Op Praikert.

ART. 25.8.1. SAILLIES

Les balcons et les avant-corps sont interdits dans les façades principales.

ART. 25.8.2. REVETEMENT DES FAÇADES

Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur. Les façades sont à réaliser en enduit minéral relativement lisse de teinte pastelle discrète. Les couleurs des façades doivent s'intégrer à l'ensemble du sous-quartier. Celui-ci est caractérisé par des teintes discrètes. Il n'est autorisé qu'une couleur principale pour les façades d'un bâtiment. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc ou en cuivre.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions en relation avec le socle ou les ouvertures (p.ex. encadrements). Par façade, ces matériaux ne pourront couvrir que vingt-cinq pour cent maximum (25%) de la surface visible. Les revêtements de façade brillants (métal, verre, plastique, carrelage) et de couleur vive sont exclus. Le montage de panneaux solaires en façade est interdit.



Les façades des volumes annexes, accolés à l'arrière d'un bâtiment longeant la rue du quartier spécifique, pourront être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront comporter les indications détaillées concernant les matériaux et teintes utilisés.

ART. 25.9. MARGE DE RECULEMENT

Les espaces libres entre les bâtiments et le domaine public sont à aménager en tant qu'« usoir » et comme prolongement du domaine public, au même niveau et avec l'utilisation des mêmes matériaux. Il y est interdit d'aménager des murets, clôtures bâties ou autres constructions similaires.

Tout stationnement y est interdit, sauf pour l'arrêt limité et pour le dépôt et la collecte de personnes ou d'objets. Des arbres, arbustes, bac à fleurs ou similaire peuvent y être plantés en harmonie avec ceux présents dans le domaine public.

Les espaces libres à l'arrière des maisons sont à utiliser comme jardin d'agrément ou jardin potager. L'aménagement de garages et/ou stationnements y est interdit, sauf si des surfaces scellées ou des annexes existantes peuvent être réaffectées à ce besoin et s'il y a un accès direct au domaine public.



ART. 26 RÈGLES PARTICULIÈRES POUR QUARTIERS SPÉCIFIQUES ENVIRONNEMENTS CONSTRUITS

ART. 26.1. GÉNÉRALITÉS

D'une manière générale, tous les matériaux, leurs teintes et structures sont à indiquer sur les plans. En phase chantier, des échantillons sont à présenter et à faire valider.

ART. 26.2. TOITURE

ART. 26.2.1. COUVERTURE DES TOITURES

Les toitures des constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles (teinte anthracite, non brillante).

Les tuiles en terre cuite non vernies de teinte rouge traditionnelle, et de taille classique sont autorisées. Les imitations sous forme de tuiles en béton ou tuiles adoptant une autre tonalité sont interdites.

ART. 26.2.2. RIVE DE TOITURE

Les rives de toiture doivent présenter une saillie de cinq centimètres (0,05 m) maximum et doivent être en ardoises ou en zinc pour les toits en ardoises, et en tuile de rive en terre cuite pour les toits en tuiles. La largeur de l'ardoise ou du zinc de rive est de quinze centimètres (0,15 m) maximum.

ART. 26.2.3. GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Les gouttières et descente d'eau verticales sont en zinc, et les dauphins en fonte.

ART. 26.2.4. CORNICHE

La corniche horizontale doit présenter une saillie égale ou inférieure à vingt centimètres (0,20 m). L'exécution peut se faire en bois, en béton ou dans un autre matériau garantissant une continuité visuelle. La corniche doit reprendre une teinte semblable à celle des façades.

Les finitions en planchettes et matières plastiques sont interdites.

ART. 26.2.5. PANNEAUX SOLAIRES

Toute installation, destinée à la production d'énergie renouvelable, est soumise à une autorisation de bâtir préalable.

Les panneaux solaires doivent être de tonalité monochrome noire.

Les panneaux solaires doivent être évités sur le/s versants de la façade principale, le cas échéant, ils doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur, et doivent être alignés sur les axes d'ouvertures dominantes de la façade principale.



ART. 26.3. COULEURS ET MATÉRIAUX EN FAÇADE

Les façades doivent être en exécution fine, avec une granulométrie égale ou inférieure à deux millimètres (0,002 m), et régulière. Les matériaux doivent être de teintes présentes dans le paysage traditionnel de la commune, c'est-à-dire d'une tonalité allant du sable au blanc cassé avec deux teintes par maison maximum.

ART. 26.4. COULEURS ET MATÉRIAUX DES OUVERTURES

ART. 26.4.1. ENCADREMENTS DE FENÊTRES ET DE PORTES D'ENTRÉE

Les éléments architecturaux comme les encadrements, les socles, les bandeaux, et les corniches doivent être réalisés en Grès de Luxembourg, ou être d'une teinte similaire.

ART. 26.4.2. PORTES D'ENTRÉE ET VOLETS

Les portes d'entrée et les volets doivent adopter des dessins classiques et traditionnels, et des teintes foncées. Elles peuvent aussi être exécutées en bois de chêne.

ART. 26.4.3. PORTES DE GARAGE ET PORTES SECONDAIRES

Les portes de garages et les portes secondaires doivent adopter une teinte foncée identique à celle de la porte d'entrée. Les portes doivent adopter un dessin simple et fonctionnel.

ART. 26.5. GARDE-CORPS, MAINS COURANTES

Les garde-corps et mains courantes doivent être en acier peint, de teinte foncée (canon de fusil), ou blanc.

ART. 26.6. MARGES DE RECULS

ART. 26.6.1. MURETS DE JARDIN

Les murets de jardin sont exécutés à l'identique des façades de la construction principale ou bien en pierre naturelle (grès de Luxembourg).

Les couvre-murs sont exécutés en pierre naturelle (grès de Luxembourg)

ART. 26.6.2. ESCALIERS EXTÉRIEURS ET SURFACES MINÉRALES EXTÉRIEURES

Les escaliers extérieurs et les surfaces minérales seront exécutés en pierre naturelle ou en teinte similaire au grès de Luxembourg

ART. 26.6.3. PLANTATIONS

Les reculs* réglementaires latéraux et arrières doivent être aménagés en espace vert (espèces indigènes à privilégier) à l'exception des dépendances* autorisées et des chemins d'accès aux garages et à la construction principale, des cours, terrasses, des annexes.

Les finitions en cailloux, gravier ou en gravillons sont interdites, ainsi que les scellements cachés avec l'aide de films imperméables.



CHAPITRE 4. DÉFINITIONS COMMUNES AUX RÈGLES DU PAP-QE

Les définitions **en gras** du présent chapitre sont issues des règlements suivants :

- Annexe I: Terminologie du degré d'utilisation du sol du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
- Annexe II: Terminologie du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier "quartier existant" et du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier".

Les définitions dont le titre est en **gras souligné** complète le présent chapitre pour la compréhension de la présente partie écrite.

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse*.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante* et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias* ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Annexe

On entend par annexe une construction de type véranda, terrasse couverte, jardin d'hiver (...), subordonnée au logement, et pouvant être destinée au séjour prolongé de personnes.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.



Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net* sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net* donnant sur la voie desservante*.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie* ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein* et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports*.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.



Extension

On entend par extension l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, avec un minimum de contiguïté, et ayant des dimensions inférieures à celles de la construction à laquelle elle s'intègre.¹

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante* et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante* et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante*, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère* la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante* et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère*, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante* et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante*, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère* est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante*, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes* et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas

¹ Définition établie à partir de l'article intitulé *Quelle est la définition juridique de l'extension mesurée d'une construction ?* paru dans La Gazette des communes, le 20/02/2014.



d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale* ou dans une maison bi-familiale*.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement* permanent et comprenant deux unités de logement*.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement* permanent et comprenant plus de deux unités de logement*.



Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement* permanent et comprenant en principe une seule unité de logement*. Un seul logement intégré* supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux* au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère*. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute* la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot* ou de la parcelle*, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot*.



Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre* obtenue d'un bâtiment et des dépendances* en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias*, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents*. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères*, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre* mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses* non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias*, les balcons, les perrons et les seuils.



Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de quinze pour cent (15%) pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent (75%). Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de cinquante pour cent (50%).

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les limites d'alignement latérales de l'alignement avant de la construction principale projetée.

Terrain plat/ Terrain en pente

La pente moyenne de la bande de construction est calculée entre le niveau moyen de l'axe de la voie desservante* et le niveau* moyen du terrain naturel* sur la façade arrière d'une construction, annexes et dépendances* accolées comprises.

On entend par terrain plat ou de faible pente un terrain naturel dont la pente est inférieure à douze pour cent (12%).

On entend par terrain à forte pente un terrain naturel dont la pente est supérieure ou égale à douze pour cent (12%).

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;



- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle* ou un lot*.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'État ou à une commune qui font partie du domaine public.

