



Plan d'Aménagement Particulier (PAP)

Quartier Existant (QE)



- PARTIE ECRITE -

Version coordonnée décembre 2023

Vote du Conseil communal	18.12.2019	
Approbation du ministre de l'Intérieur	02.10.2020	18524/50C

Suivi des Modifications

<u>N°</u>	<u>Titre</u>	<u>Partie modifiée</u>	<u>Référence Min. Int.</u>	<u>Date</u>
01	Mod. PAP-QE PE erreur matérielle	PE	18524/PA1/50C	28.07.2021
02	Mod. PAG et PAP-QE BEP	PG	50C/012/2021 19147/50C	23.02.2022 24.02.2022
03	Mod. PAG et PAP-QE 10 Am Duerf	PG	50C/013/2022 19465/50C	12/07/2023
04	Mod. PAG Im Acker	PE + PG	50C/014/2022	12/07/2023
05	Mod. PAG et PAP-QE 4 Massewee	PG	En cours	
06	Mod. PAP-QE Adaptation PE	PE	En cours	

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CONTENU	5
CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
DIVISION DU TERRITOIRE	5
CHAMP D'APPLICATION	6
DEROGATIONS AU PRESENT REGLEMENT.....	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 ».....	12
ART. 3 Quartier mixte rural « QE MIX-r »	17
ART. 4 Quartier de Bâtiments et d'équipements public « QE BEP »	21
ART. 5 Quartier d'activités économiques « QE ECO-C1 ».....	24
ART. 6 Tableau synoptique	27
Chapitre 2. Règles communes à l'ensemble des quartiers existants.....	29
ART. 7 Alignements obligatoires.....	29
ART. 8 Implantation des constructions en seconde position	29
ART. 9 Façade oblique	29
ART. 10 Hauteur des constructions	30
ART. 11 Toitures.....	30
ART. 12 Antennes et récepteurs paraboliques.....	31
ART. 13 Énergies renouvelables	31
ART. 14 Aménagement des combles et étage en retrait.....	33
ART. 15 Aspect des constructions et intégration dans leur environnement.....	33
ART. 16 Extension	34
ART. 17 Annexe.....	34
ART. 18 Dépendances	34 35
ART. 19 Emplacements de stationnement	37
ART. 20 Surfaces scellées.....	37
ART. 21 Marges de recul.....	37
ART. 22 Travaux de déblai et remblai et murs de soutènement.....	37
ART. 23 Clôture.....	38



Chapitre 3.	Règles particulières pour quartier spécifique Environnement construit	39
ART. 24	Généralités	39
ART. 25	Toiture	39
ART. 26	Couleurs et matériaux en façade	40
ART. 27	Couleurs et matériaux des ouvertures	40
ART. 28	Garde-corps, mains courantes	40
ART. 29	Marges de reculs	40
Chapitre 4.	Règles particulières relatives aux éléments à préserver ou à conserver	41
ART. 30	Alignements d'une construction existante à préserver	41
ART. 31	Constructions à conserver	41
ART. 32	Petit patrimoine à conserver	42
ART. 34	Avis préalable	43
Chapitre 5.	Définitions communes aux règles du PAP-QE	44



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTENU

Le présent plan 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_20201022
 - Plan n°20120295U_LP_SP_PAP_QE_REUL_20201022

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PAP-QE exécute le plan 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 plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan 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 plan 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 »
 - d.1) Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »
 - d.2) Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP – At Co »
 - e) Quartier d'activités économiques communal type 1 « QE ECO-c1 »
- 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.



Certains termes de la présente partie écrite sont 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.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire par suite d'un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisée.

DEROGATIONS AU PRESENT REGLEMENT

Une dérogation aux prescriptions du présent règlement peut être accordée par le Bourgmestre dans le cas où leur stricte application aurait pour effet d'engendrer une impossibilité de construire.



CHAPITRE 1. REGLES 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, <u>avec 3,00 m min</u> Entre 6,00 min et 6,00 m max
	Latéral	0,00 m ou 3,00 m min
	Arrière	8,00 m min Dérogation : 5,00 m min, si inconstructible malgré recul avant minimal
	Distances entre les constructions	6,00 m min ou accolé
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Construction unifamiliale, jumelée ou en bande de max 3 logements Construction bi-familiale isolée en HAB-1b Construction plurifamiliale isolée de max 4 logements en HAB-1 b
	Profondeur max des constructions	Hors-sol : 15,00 m max Sous-sol : 15,00 m max pour constructions unifamiliales, 18,00 m max pour constructions bi ou plurifamiliales
	Largeur de construction	- constructions jumelées ou en bande : 7,00 m min par unité de logement - construction unifamiliale et bi-familiale isolée : 8,00 m min - construction plurifamiliale : 8,00 m min
	Bande de construction	24 28,00 m terrain plat 15 19,00 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 7,50 m max pour acrotère bas 10 4,50 m max pour acrotère haut
	Faîtage	11,50 m max
Nombre max d’unités de logement par bâtiment		- 1 par construction unifamiliale (+1 logement intégré) - 2 par construction bi-familiale - 4 par construction plurifamiliale en HAB-1b

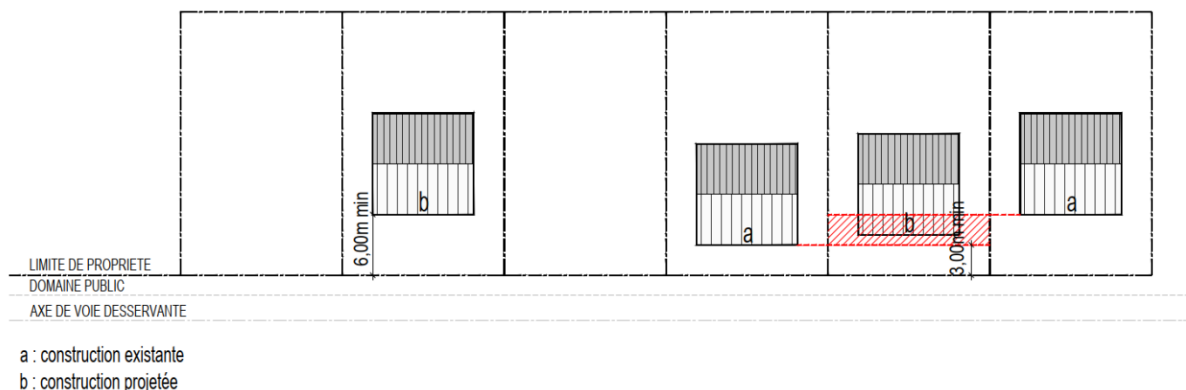
ART. 1.1. RECULS DES CONSTRUCTIONS

ART. 1.1.1. REcul AVANT

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- En respectant un recul de ~~deux-six~~ mètres (~~2~~6,00 m) minimum ~~et de six mètres (6,00 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, en respectant un recul minimum de trois mètres (3,00 m).

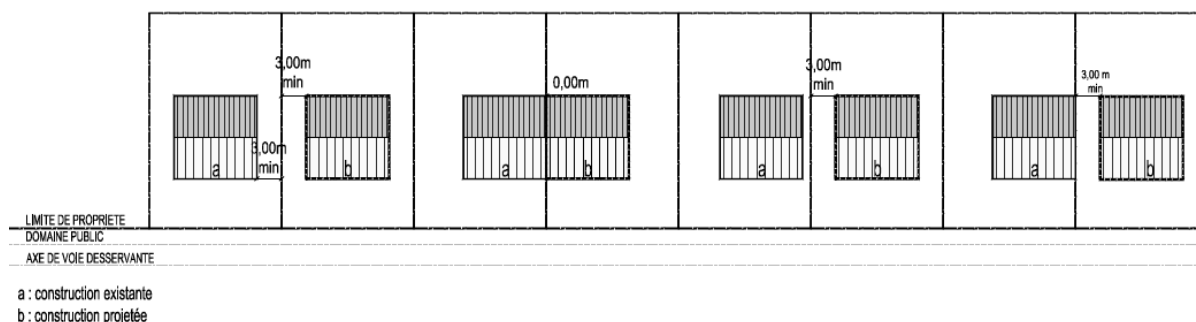




ART. 1.1.2. REcul LATERAL

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- en recul latéral de trois mètres (3,00 m) minimum, ce recul est à respecter dans le cas de constructions en bande, lorsque le nombre de maximum trois (3) unités de logement est atteint ;
- 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 (0,00 m), ou alors en respectant un recul de trois mètres (3,00 m) minimum.



ART. 1.1.3. REcul ARRIERE

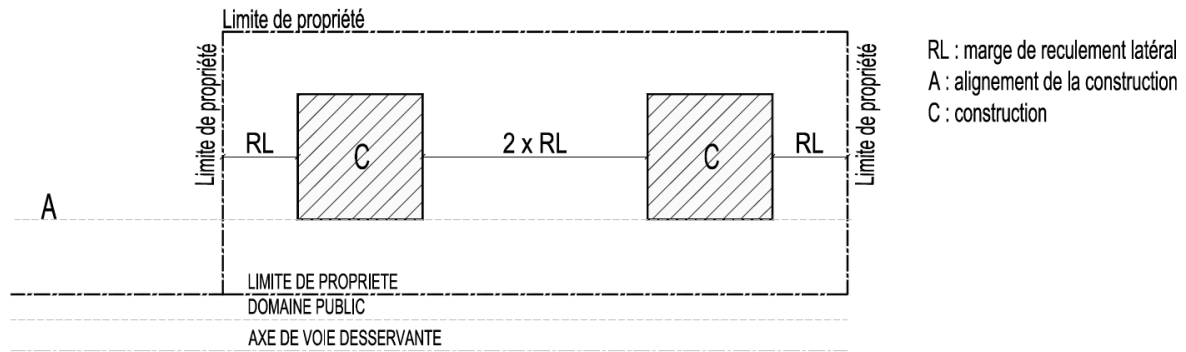
Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul arrière de huit mètres (8,00 m) minimum.

Par dérogation de ce qui précède, ce recul arrière peut être réduit à cinq mètres (5,00 m) minimum si le recul arrière de huit mètres (8,00 m) rend la parcelle inconstructible, ~~malgré l'utilisation du recul avant minimal.~~

ART. 1.1.4. DISTANCE A OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions principales non accolées, sises sur une même parcelle, est de six mètres (6,00 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 = construction unifamiliale,
- b = constructions bi-familiale et plurifamiliale autorisées

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

Les constructions unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande de maximum trois (3) unités de logement. Au-delà de trois (3) maisons groupées en bande déjà existantes, un recul latéral est obligatoire, sauf dans le cas d'un pignon nu sur la limite de propriété.

Les constructions bi-familiales et plurifamiliales doivent être isolées.

ART. 1.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur des constructions principales hors-sol est limitée à quinze mètres (15,00 m).

La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à quinze mètres (15,00 m) pour les constructions unifamiliales et à dix-huit mètres (18,00 m) pour les constructions bi-familiales et plurifamiliales.

ART. 1.2.3. LARGEUR DES CONSTRUCTIONS

La largeur de construction, mesurée entre les façades latérales, est de :

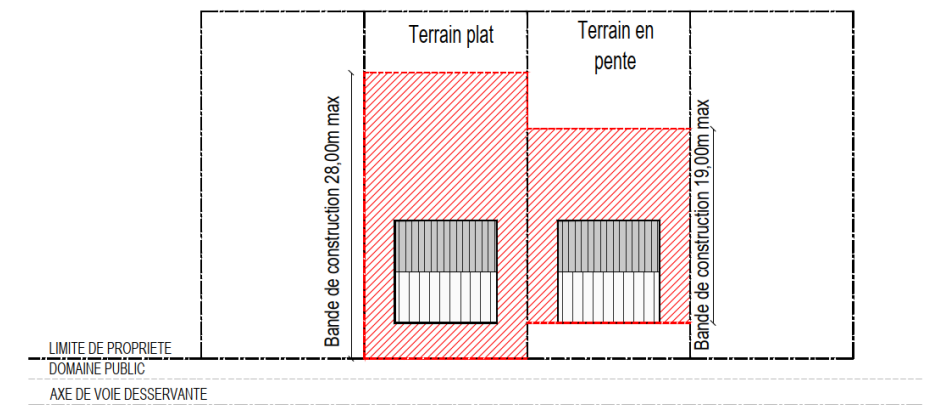
- minimum sept mètres (7,00 m) par unité de logement pour les constructions jumelées ou en bande,
- minimum huit mètres (8,00 m) par construction unifamiliale et bi-familiale isolée,
- minimum huit mètres (8,00 m) par construction plurifamiliale.

ART. 1.2.4. BANDE DE CONSTRUCTION

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



- Dans une bande de vingt-~~quatre~~-huit mètres (~~24~~28,00 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~~-dix-neuf mètres (~~15~~19,00 m) à partir de la façade sur voie desservante pour les terrains en pente pour autant que le recul arrière soit respecté.

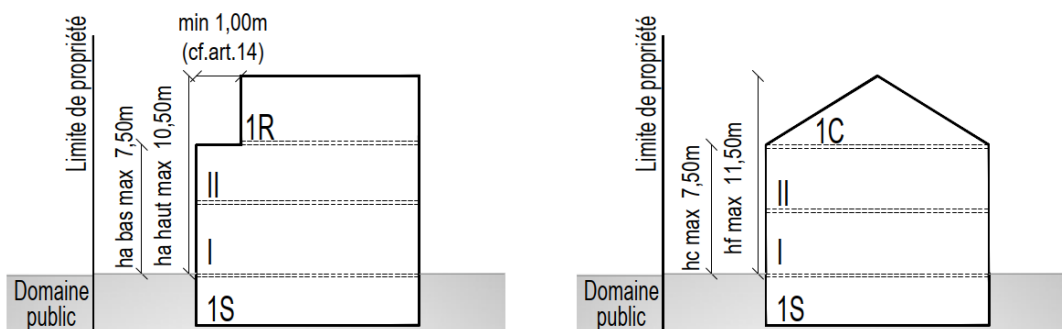


ART. 1.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 1.3.1. NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre maximum de niveaux pleins autorisé, par construction principale est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

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 correspondants de la présente partie écrite.



ART. 1.4.1. HAUTEUR A LA CORNICHE

La hauteur à la corniche doit être comprise entre minimum cinq mètres cinquante centimètres (5,50 m) et maximum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m).

ART. 1.4.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

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

ART. 1.4.3. HAUTEUR DE FAÏTAGE

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'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT

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 construction unifamiliale.

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 construction unifamiliale,
- deux (2) unités de logements par construction bi-familiale,
- quatre (4) unités de logement par construction plurifamiliale.

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

Prescriptions QE MIX-v		
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions	Avant	Bande d'alignement <u>avec 3,00 m min</u> Entre 2,00 m min et 6,00 m max
	Latéral	0,00 m ou 3,00 m min
	Arrière	8,00 m min Dérogation : 5,00 m min, si inconstructible malgré recul avant minimal.
	Distances entre les constructions	6,00 m min ou accolé
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Construction unifamiliale, jumelée ou en bande de max 4 logements Construction bi-familiale isolée et accolée Construction plurifamiliale isolée et accolée de max 4 logements
	Profondeur max des constructions	Hors-sol : Unifamiliale, bi-familial, <u>plurifamilial 12,00 m / 15,00 m</u> en niveau I (rdc) façade arrière, Agricole sans objet, plurifamilial 14,00 m, Autres constructions 20,00 m Sous-sol : 15,00 m max pour constructions unifamiliales, 18,00 m max pour constructions bi ou plurifamiliales, sans objet pour constructions agricoles
	Largeur de construction	- constructions jumelées ou en bande : 7,00 m min par unité de logement ; - construction unifamiliale et bi-familiale isolée : 8,00 m min - groupement de constructions bi-familiales : 24,00 m max - construction plurifamiliale : 8,00 m min - groupement de constructions plurifamiliales : <u>8,00 m min et 20,00 m max</u>
	Bande de construction	24 <u>28</u> ,00 m terrain plat 15 <u>19</u> ,00 m terrain en pente
Nombre max de niveaux	Niv. pleins hors-sol	2 niveaux pleins <u>(II)</u>
	Niv. /s combles ou en retrait	1 niveau dans les combles <u>(1C)</u>
	Niv. en sous-sol	1 niveau en sous-sol <u>(1S)</u>
Hauteur des constructions	Corniche	5,50 m min 7,50 m max
	Acrotère	≤ à la hauteur corniche de la construction principale <u>du volume existant</u> pour acrotère des extensions arrière
	Faîtage	Max <u>11,50 m max</u>
Nombre max d'unités de logement par bâtiment		- <u>1 par construction unifamiliale + logement intégré</u> -1 par construction unifamiliale - 2 par construction bi-familiale - 4 par construction plurifamiliale

ART. 2.1. RECULS DES CONSTRUCTIONS

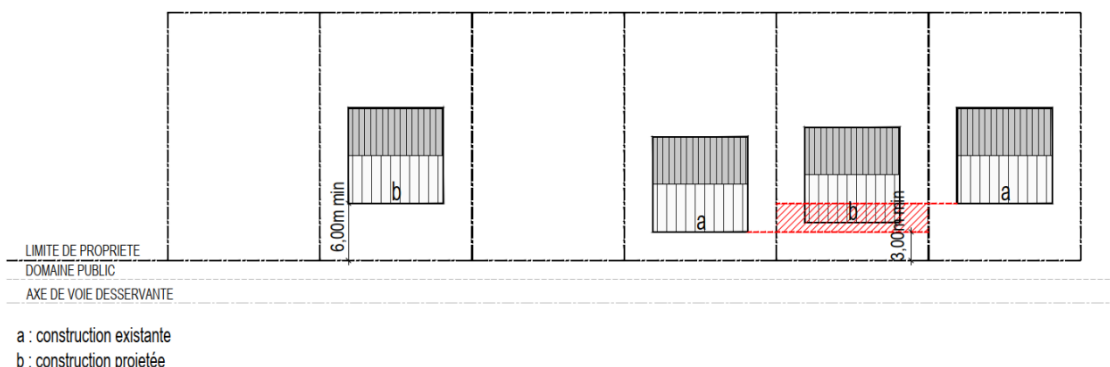
ART. 2.1.1. REcul AVANT

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- En respectant un recul de ~~deux-six~~ deux mètres (2,00 m) minimum ~~et de six mètres (6,00 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 (6,00 m) ;~~



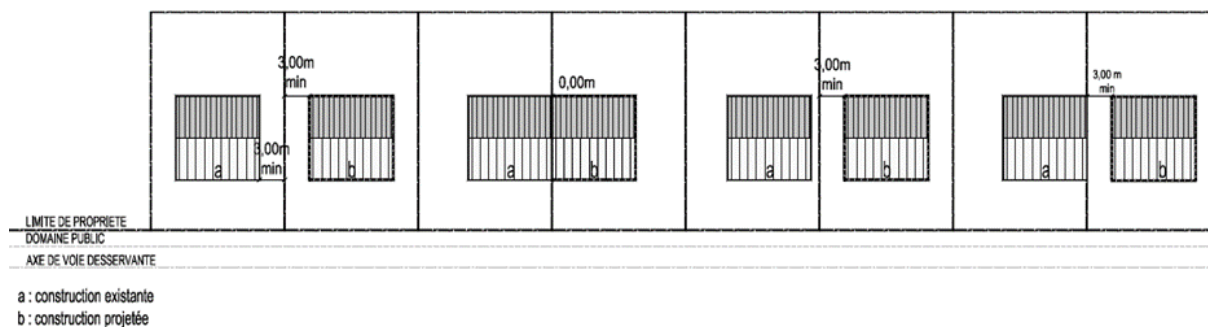
- Dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales sises sur les parcelles voisines, ou dans l'alignement de la façade avant de la construction principale sise sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie.



ART. 2.1.2. REcul LATERAL

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- en recul latéral de trois mètres (3,00 m) minimum, ce recul est à respecter dans le cas de constructions en bande, lorsque le nombre de maximum quatre (4) unités de logement est atteint ;
- 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 (0,00 m), ou alors en respectant un recul de trois mètres (3,00 m) minimum.



ART. 2.1.3. REcul ARRIERE

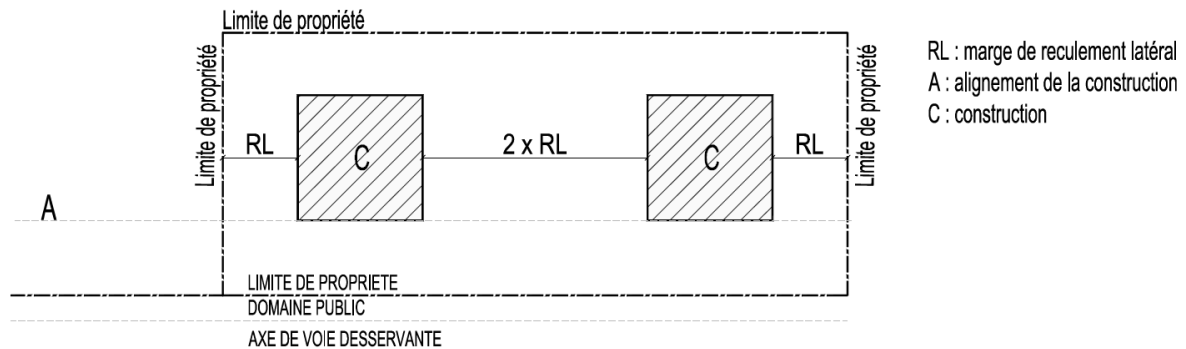
Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul arrière de huit mètres (8,00 m) minimum.

Par dérogation de ce qui précède, ce recul arrière peut être réduit à cinq mètres (5,00 m) minimum si le recul arrière de huit mètres (8,00 m) rend la parcelle inconstructible, ~~malgré l'utilisation du recul avant minimal.~~

ART. 2.1.4. DISTANCE A OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS



La distance entre deux constructions non accolées, sises sur une même parcelle, est de six mètres (6,00 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 constructions unifamiliales peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande de maximum quatre (4) unités de logement. Au-delà de quatre (4) maisons groupées en bande déjà existantes, un recul latéral est obligatoire, sauf dans le cas d'un pignon nu sur la limite de propriété.

Les constructions plurifamiliales et bi-familiales peuvent être isolées ou accolées.

ART. 2.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune profondeur hors-sol et sous-sol maximum de construction n'est imposée pour les constructions agricoles.

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

- ~~douze~~ quinze mètres (~~12~~15,00 m) pour les constructions unifamiliales, bi-familiales, et plurifamiliales, ~~quinze mètres (15,00 m) de profondeur sont autorisés pour le premier niveau (1^{er} rdc) de la construction principale, à l'arrière, si le recul postérieur minimum est respecté ;~~
- ~~quatorze mètres (14,00 m) pour les constructions plurifamiliales ;~~
- vingt mètres (20,00 m) pour les constructions ou parties de constructions réservées à d'autres fonctions que l'habitat.

La profondeur des constructions en sous-sol est limitée à quinze mètres (15,00 m) pour les constructions unifamiliales et à dix-huit mètres (18,00 m) pour les constructions bi-familiales et plurifamiliales.

ART. 2.2.3. LARGEUR DES CONSTRUCTIONS

La largeur de construction, mesurée entre les façades latérales, est de :

- minimum sept mètres (7,00 m) par unité de logement pour les constructions jumelées ou en bande ;

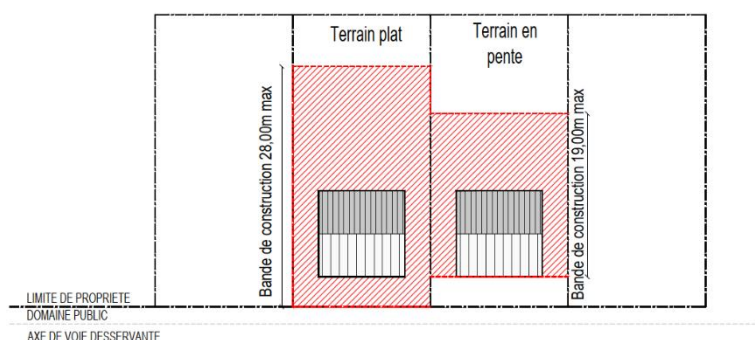


- minimum huit mètres (8,00 m) par construction unifamiliale et bi-familiale isolée, et maximum vingt-quatre mètres (24,00 m) par groupement de constructions bi-familiales ;
- minimum huit mètres (8,00 m) par construction plurifamiliale, et maximum vingt mètres (20,00 m) par groupement de constructions plurifamiliales.

ART. 2.2.4. BANDE DE CONSTRUCTION

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

- Dans une bande de vingt-~~quatre~~-huit mètres (~~24~~28,00 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~~-dix-neuf mètres (~~15~~19,00 m) à partir de la façade sur voie desservante pour les terrains en pente pour autant que le recul arrière soit respecté.

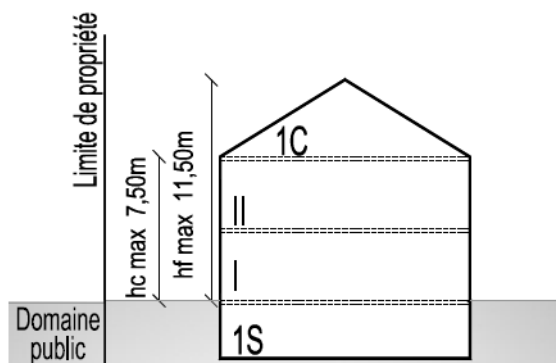


ART. 2.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 2.3.1. NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre maximum de niveaux pleins autorisé, par construction principale, est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un niveau habitable supplémentaire est autorisé, dans les combles.



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

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



ART. 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 des dépendances sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.

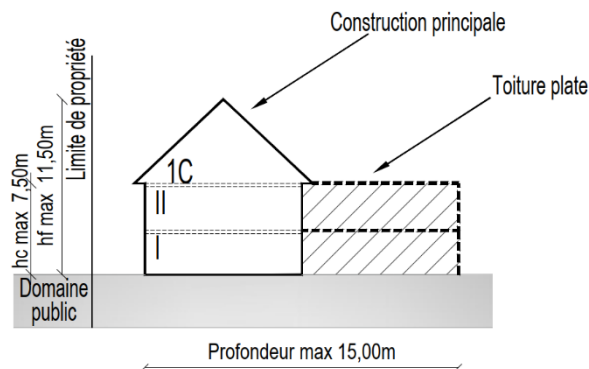
ART. 2.4.1. HAUTEUR A LA CORNICHE

La hauteur à la corniche doit être comprise entre minimum cinq mètres cinquante centimètres (5,50 m) et maximum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m).

ART. 2.4.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

Les toitures plates sont interdites en QE MIX-v pour les constructions principales.

Les extensions arrière en QE MIX-v, peuvent être dotées d'une toiture plate. Celles-ci auront deux niveaux pleins au maximum et une hauteur totale d'acrotère inférieure ou égale à la hauteur à la corniche ~~de la construction principale~~ du volume existant.



ART. 2.4.3. HAUTEUR DE FAÎTAGE

La hauteur maximum de faitage 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'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 construction unifamiliale,
- deux (2) unités de logements par construction bi-familiale,
- quatre (4) unités de logement par construction plurifamiliale.

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

Prescriptions QE MIX-r		
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions	Avant	Bande d'alignement Entre 2,6,00 m min et 6,00 m max 3,00 m min pour les constructions agricoles
	Latéral	0,00 m ou 3,00 m min 0,00 m ou 3,00 m min pour les constructions agricoles
	Arrière	5,00 m min 3,00 m min pour les constructions agricoles
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Construction unifamiliale isolée ou jumelée Constructions agricoles
	Profondeur max des constructions	Hors-sol : Unifamiliale 12,00 m / 15,00 m en niveau I (rdc) façade arrière, Agricole sans objet Sous-sol : Unifamiliale 15,00 m max pour constructions unifamiliales, sans objet pour constructions agricoles
	Bande de construction	24,00 m terrain plat 15,00 m terrain en pente
Nombre max de niveaux	Niv. pleins hors-sol	2 niveaux pleins <u>(II)</u>
	Niv. /s combles ou en retrait	1 niveau dans les combles <u>(1C)</u>
	Niv. en sous-sol	1 niveau en sous-sol <u>(1S)</u>
Hauteur des constructions	Corniche	5,50 m min 7,50 m max
	Acrotère	≤ à la hauteur corniche de la construction principale <u>du volume existant</u> pour acrotère des extensions arrière
	Faîtage	11,50 m max
Nombre max d'unités de logement par bâtiment		- 1 par construction + logement intégré - 4 par groupement en bande - jusqu'à 4 chambres d'hébergement temporaire par exploitation

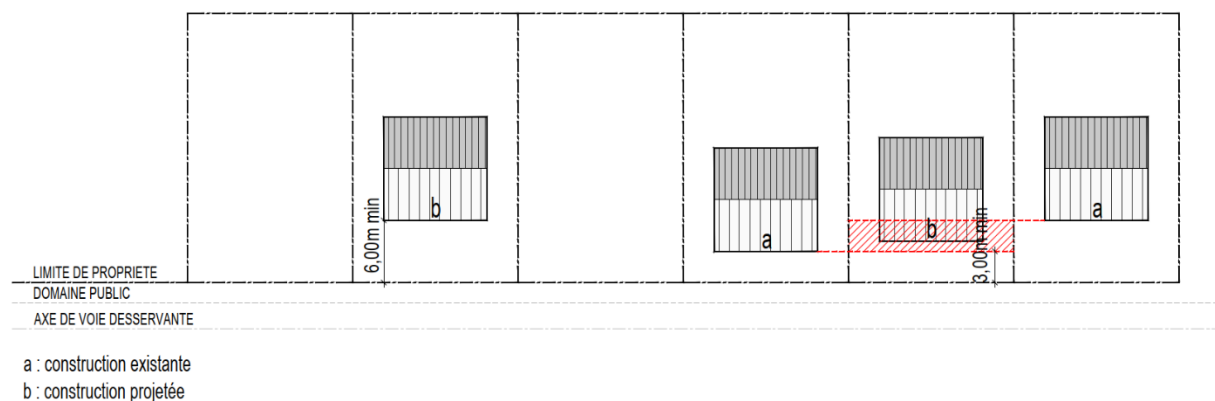
ART. 3.1. RECULS DES CONSTRUCTIONS

ART. 3.1.1. REcul AVANT

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- En respectant un recul de ~~deux-six~~ deux-six mètres (~~2-6,00~~ 2-6,00 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 LATERAL

Les constructions principales doivent être implantées soit :

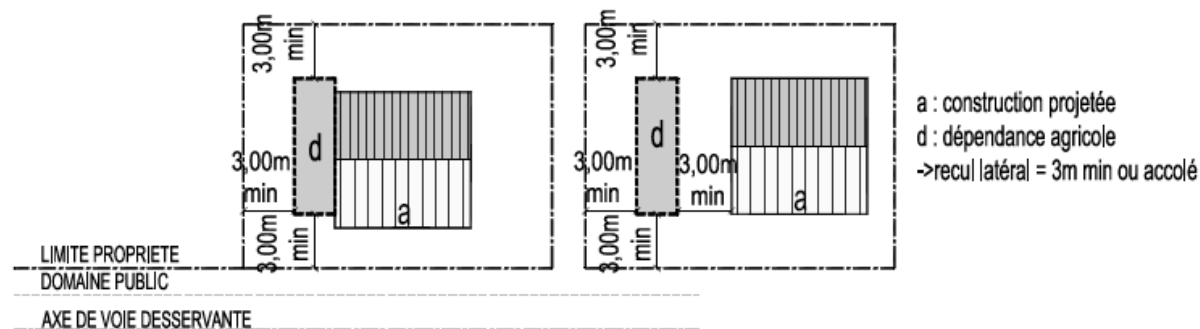
- avec un recul latéral de trois mètres (3,00 m) minimum ;
- en limite latérale de propriété, recul nul (0,00 m).

ART. 3.1.3. REcul ARRIERE

Les constructions principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul arrière de cinq mètres (5,00 m) minimum.

ART. 3.1.4. DEROGATION

Par dérogation à ce qui précède, les constructions agricoles ont des reculs avant, latéraux et arrière de trois mètres (3,00 m) minimum ou sont accolées à des constructions existantes.



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 constructions unifamiliales peuvent être isolées, ou jumelées.



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

Les constructions bi-familiales et plurifamiliales sont interdites.

ART. 3.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune profondeur hors-sol et sous-sol maximum de construction n'est imposée pour les constructions agricoles.

La profondeur des constructions principales hors-sol est limitée à ~~douze~~ quinze mètres (~~12~~15,00 m) pour les constructions unifamiliales, ~~quinze mètres (15,00 m) de profondeur sont autorisés pour le premier niveau (I - rdc) 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 (15,00 m).

ART. 3.2.3. BANDE DE CONSTRUCTION

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

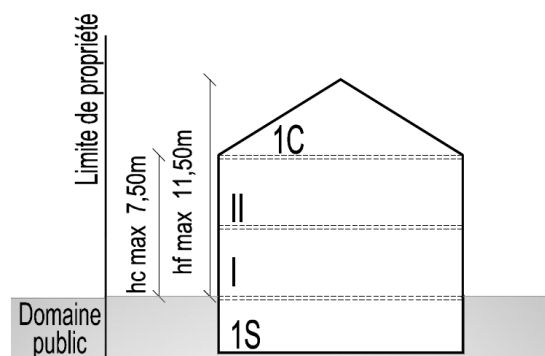
- Dans une bande de vingt-~~quatre~~ huit mètres (~~24~~28,00 m) à partir de la limite avant du terrain à bâtir net pour les terrains plats pour autant que le recul arrière soit respecté ;
- Dans une bande de quinze ~~dix-neuf~~ mètres (15~~19~~,00 m) à partir de la façade sur voie desservante pour les terrains en pente 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 maximum de niveaux pleins autorisé, par construction principale est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage.

Un niveau habitable supplémentaire est autorisé, dans les combles.



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 des dépendances sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.

ART. 3.4.1. HAUTEUR A LA CORNICHE

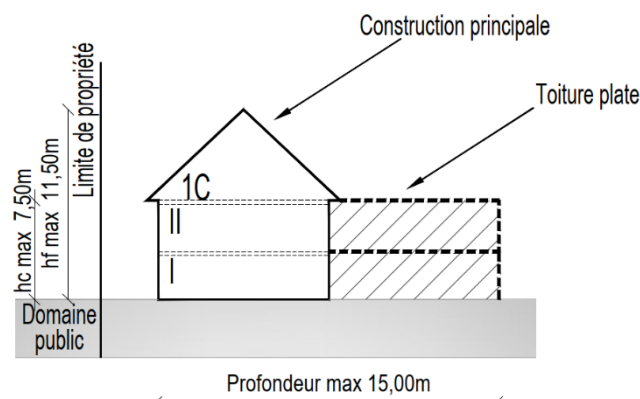
Pour toute nouvelle construction, la hauteur à la corniche ne peut être inférieure à cinq mètres cinquante centimètres (5,50 m) et ne peut dépasser sept mètres cinquante centimètres (7,50 m).

ART. 3.4.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

Les toitures plates sont interdites en QE MIX-r pour les constructions principales.

Les extensions arrière en QE MIX-r, peuvent être dotées d'une toiture plate. Celles-ci auront deux niveaux pleins au maximum et une hauteur totale d'acrotère inférieure ou égale à la hauteur à la corniche du volume existant.

~~peuvent être dotées d'une toiture plate. Celles-ci auront 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 FAÏTAGE

La hauteur maximum de faitage 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 d'un mètre (1,00 m) maximum peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes ~~d'un mètre (1,00 m) maximum.~~

ART. 3.5. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT

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 construction 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 BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »

Le quartier de bâtiments et d'équipements publics se divisent en deux types de zones :

- « QE-BEP » ;
- « QE BEP-AtCo ».

ART. 4.1. RÈGLES APPLICABLES POUR LE QUARTIER DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »

Prescriptions QE BEP		
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions	Avant	Hors-sol et sous-sol : 0,00 m min
	Latéral	Hors-sol et sous-sol : 0,00 m min
	Arrière	Hors-sol et sous-sol : 2,00 m min ou dérogation si le recul arrière de 2,00 m rend la parcelle inconstructible
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Construction isolée ou groupée
	Profondeur max des constructions	Aucune profondeur imposée
Nombre max de niveaux	Niv. pleins hors-sol	4 niveaux pleins (IV)
	Niv. /s combles ou en retrait	1 étage dans les combles ou en retrait (IC ou IR)
	Niv. en sous-sol	2 niveaux en sous-sol (2S)
Hauteur des constructions	Corniche ou acrotère	14,00 m max
Nombre max d'unités de logement par bâtiment		<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment et équipement public : 1 unité de logement de service - Structures médicales, para-médicales (...) : selon besoins de la structure + 1 unité de logement de service - Bâtiments destinés aux logements sociaux et logements étudiants : <ul style="list-style-type: none"> o une unité de logement (+ un logement intégré) par maison unifamiliale, o deux unités de logement par maison bi-familiale, o huit unités de logement par maison plurifamiliale.

ART. 4.1.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Pour les QE BEP qui jouxtent des QE HAB-1, QE MIX- v ou QE MIX-r, les nouvelles constructions doivent respecter les reculs suivants :

Les constructions, hors sol et sous-sol, peuvent être implantées avec un recul avant nul (0,00 m).

Les constructions, hors sol et sous-sol, peuvent être implantées avec un recul latéral nul (0,00 m).

Les constructions, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul arrière de deux mètres (2,00 m) minimum.

Une dérogation peut être accordée dans le cas où le recul arrière de deux mètres minimum (2,00 m) rendrait la parcelle inconstructible.

ART. 4.1.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.



Aucune profondeur maximale de construction n'est imposée pour les bâtiments et équipements publics.

ART. 4.1.3. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux pleins autorisé est de quatre (4) niveaux, soit un rez-de-chaussée et trois étages.

Un niveau supplémentaire est autorisé, dans les combles ou comme étage en retrait.

Il peut être ajouté au maximum deux (2) niveaux de sous-sol au nombre de niveau pleins admissibles.

ART. 4.1.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder quatorze mètres (14,00 m) à la corniche ou à l'acrotère.

ART. 4.1.5. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT

ART.4.1.5.1 NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR BÂTIMENT ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

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 peuvent être isolés ou intégrés aux constructions existantes ou projetées. Si la construction est isolée, elle doit respecter les règles du quartier QE HAB-1.

ART.4.1.5.2 NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT DANS LES STRUCTURES MÉDICALES OU PARAMÉDICALES, LES MAISONS DE RETRAITE, LES INTERNATS, LES STRUCTURES DESTINÉES À L'ACCUEIL DE DEMANDEURS DE PROTECTION INTERNATIONALE

Le nombre d'unités de logement destinés aux patients et résidents de ces structures est défini selon les besoins envisagés pour ces structures.

Un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des lieux est autorisé.

Celui-ci peut être isolé ou intégré aux constructions existantes ou projetées. Si la construction est isolée, elle doit respecter les règles du quartier QE HAB-1.

ART.4.1.5.3 NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT DANS LES BÂTIMENTS DESTINÉS AUX LOGEMENTS SOCIAUX ET AUX LOGEMENTS ÉTUDIANTS

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

- une unité de logement (+ un logement intégré) par construction unifamiliale,
- deux unités de logement par construction bi-familiale,
- huit unités de logement par construction plurifamiliale.

Un logement de service maximum est autorisé par construction plurifamiliale.



ART. 4.2. RÈGLES APPLICABLES POUR LE QUARTIER DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP – At Co »

Prescriptions QE BEP At-Co		
Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions	Avant	Hors-sol et sous-sol : 0,00 m min
	Latéral	Hors-sol et sous-sol : 0,00 m min
	Arrière	Hors-sol et sous-sol : 5,00 m min
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Construction isolée ou groupée
	Profondeur max des constructions	Aucune profondeur imposée
Nombre max de niveaux	Niv. en sous-sol	1 niveaux en sous-sol <u>(1S)</u>
Hauteur des constructions	Corniche	10,00 m max
Couleurs et matériaux en façade		Bardages de bois

ART. 4.2.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, hors sol et sous-sol, peuvent être implantées avec un recul avant nul (0,00 m).

Les constructions, hors sol et sous-sol, peuvent être implantées avec un recul latéral nul (0,00 m).

Les constructions, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul arrière de cinq mètres (5,00 m) minimum.

ART. 4.2.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

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

ART. 4.2.3. NOMBRE DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Un (1) niveau de sous-sol maximum est autorisé.

ART. 4.2.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder dix mètres (10,00 m) à la corniche.

ART. 4.2.5. COULEURS ET MATERIAUX EN FAÇADE EN « QE BEP AT-CO »

Les façades des constructions doivent être couvertes de bardages de bois.



ART. 5 QUARTIER D'ACTIVITES ECONOMIQUES « 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	6,00 m min
	Latéral	6,00 m min
	Arrière	6,00 m min
	Distances entre les constructions	6,00 m min
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Construction isolée ou groupée
Hauteur des constructions	Corniche	7,50 m max
	Acrotère	11,50 m max
	Façade	12,00 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 (6,00 m) minimum par rapport à la voie desservante.

ART. 5.1.1. RECVL LATERAL

Toute nouvelle construction doit être implantée à six mètres (6,00 m) minimum de la limite latérale de propriété.

ART. 5.1.2. RECVL ARRIERE

Toute nouvelle construction, hors sol et sous-sol, doit respecter un recul arrière de six mètres (6,00 m) minimum.

ART. 5.1.3. DISTANCE A OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS

La distance entre construction sise sur une même parcelle est de six mètres (6,00 m) minimum (calculée au point le plus rapproché entre les constructions) sauf en cas de constructions accolées.

ART. 5.1.4. DEROGATION

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 (12,00 m) au faitage.

ART. 5.4. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT

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.

Un (1) logement de service maximum est autorisé par bâtiment. Celui-ci peut être isolé ou intégré aux constructions existantes ou projetées. Si la construction est isolée, elle doit respecter les règles du quartier QE HAB-1.



ART. 6 TABLEAU SYNOPTIQUE

Prescriptions		QE HAB-1		QE MIX-v	QE MIX-r	QE BEP	QE BEP At-Co	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, avec 3,00 m min Entre 2,00 m min et 6,00 m max		Bande d'alignement, avec 3,00 m min Entre 2,00 m min et 6,00 m max 3,00 m min pour les constructions agricoles		Hors-sol et sous-sol : 0,00 m min			
	Latéral	0,00 m ou 3,00 m min		0,00 m ou 3,00 m min 0,00 m ou 3,00 m min pour les constructions agricoles		Hors-sol et sous-sol : 0,00 m min			
	Arrière	8,00 m min Dérogação à 5,00 m min, si inconstructible malgré recul avant minimal		5,00 m min 3,00 m min pour les constructions agricoles		Hors-sol et sous-sol : 2,00 m min ou dérogação si le recul arrière de 2,00 m rend la parcelle inconstructible		Hors-sol et sous-sol : 5,00 m min	
	Distances entre les constructions	6,00m min ou accolé		/		/			
Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	<ul style="list-style-type: none"> Unif. isolé, jum. ou en bande de 3 logts max 	<ul style="list-style-type: none"> Unif. isolé, jum. ou en bande de max 3, bi-fam isolé, jum. ou en bande de max 3 logts+ plurif. isolé 4 logts max 	<ul style="list-style-type: none"> Unif., bi-fam isolé ou accolé, jum. ou en bande de 4 logts max Plurif. isolé ou accolé de 4 logts max 	<ul style="list-style-type: none"> Construction unifamiliale isolée ou jumelée Constructions agricoles Aucune profondeur imposée 	Construction isolée ou groupée		Construction isolée ou groupée	
	Profondeur max des constructions	<ul style="list-style-type: none"> Hors-sol : 15,00 m max Sous-sol : 15,00 m max pour constructions unifamiliales, 18,00 m max pour constructions bi ou plurifamiliales. 	<ul style="list-style-type: none"> Hors-sol : Constr. unifamiliale unif., bi-familiale et plurif. 12,00 m / 15,00 m max en rdc façade arrière, const. agricole sans objet, plurifamiliale 14,00 m, aAutres constructions 20,00 m max Sous-sol : Constr. unif. 15,00 m, bi ou plurif 15,00 m max pour constructions unifamiliales, 18,00 m max pour constructions bi ou plurifamiliales, sans objet pour constructions const. agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> Hors-sol : Constr. unifamiliale 12,00 m / 15,00 m en rdc façade arrière max, const. agricole sans objet Sous-sol : Constr. unifamiliale 15,00 m max pour constructions unifamiliales, sans objet pour constructions constr. agricoles 	/		/		
	Largeur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> constructions jumelées ou en bande : 7,00 m min par unité de logement ; construction unifamiliale et bi-familiale isolée : 8,00 m min construction plurifamiliale : 8,00 m min 	<ul style="list-style-type: none"> constructions jumelées ou en bande : 7,00 m min par unité de logement ; construction unifamiliale unif. et bi-familiale fam. isolée : 8,00 m min groupement de constructions bi-familiales : 24,00 m max construction plurifamiliale plurif. : 8,00 m min groupement de constructions plurifamiliales plurifam. : 20,00 m max 	/	/		/		
	Bande de construction	24,00 m terrain plat 28,00 m terrain plat 15 19,00 m terrain en pente		/		/			
Nombre max de niveaux	Nbre niv. pleins HS	2 (II)		4 (IV)		/		/	
	Niv. /s combles ou en retrait	1C ou 1R	1C	1C ou 1R		/		/	
	Niv. en SS	1S		2S		1S		1S	
Hauteur des constructions	Corniche	5,50 m min 7,50 m max		14,00 m max		10,00 m max		7,50 m	
	Acrotère	8 7,50 m max pour acrotère bas 11 10,50 m max pour acrotère haut	≤ à la hauteur corniche de la construction principale du volume existant pour acrotère des extensions arrière		/		/		
	Faîtage	Max 11,50 m		/		/		12,00 m	
Nombre max d'unités de logement par bâtiment	Unif. 1 (+1 lgt-log. intégré)	Unif. 1 (+1 lgt-log. intégré) Bi-fam 2 Plurif. 4	Unif. 1 (+1 lgt intégré) Bi-fam 2 Plurif. 4	Unif. 1 (+1 log. intégré) Max 4 chambres d'hôtes	- Bâtiment Bât. et équipement public : 1 log. de service - Structures médicales, para-médicales (...): selon besoins + 1 log. de service		/		1 unité de logement de service



					<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments destinés aux logements-log. sociaux et logements-log. étudiants : <ul style="list-style-type: none"> o 1 (+ un logement-log. intégré) par maison unifamiliale-unif., o 2 par maison bi-familiale-fam., o 8 par maison plurifamiliale-plurif.. 		
Matériaux en façade	/	/	/	/	/	Bardages de bois	/



CHAPITRE 2. REGLES COMMUNES A 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.

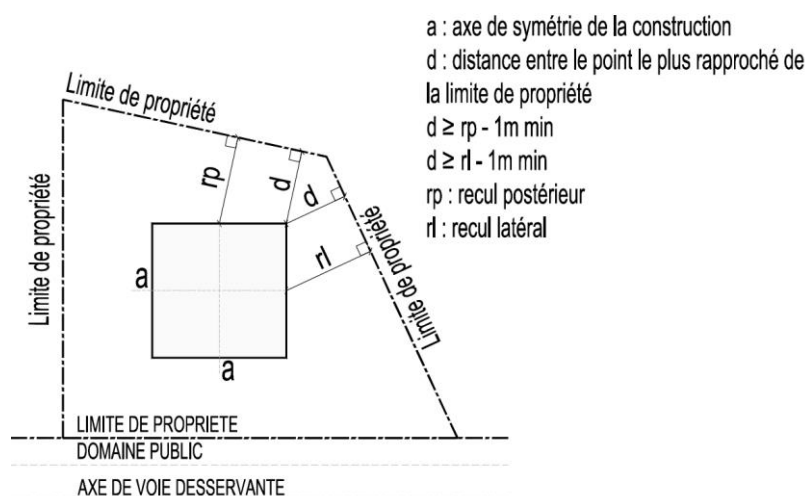
La limite arrière de la profondeur de construction et de la bande de construction est mesurée à partir des alignements obligatoires.

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.

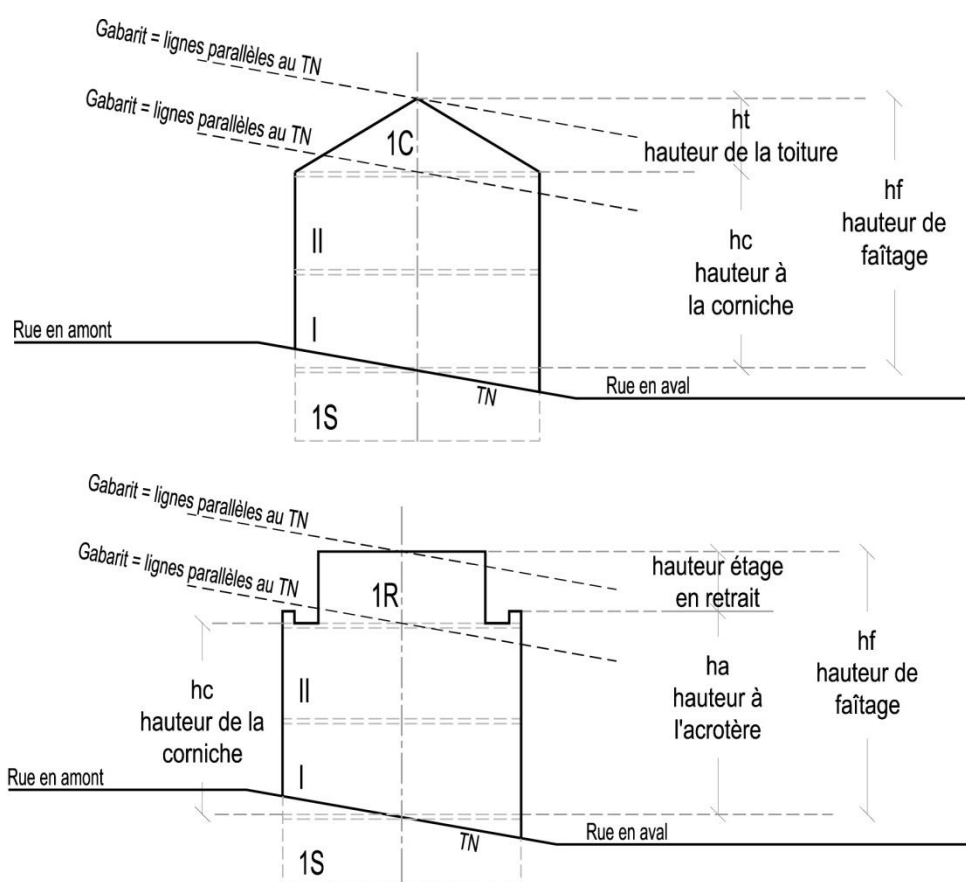
ART. 9 FAÇADE OBLIQUE

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

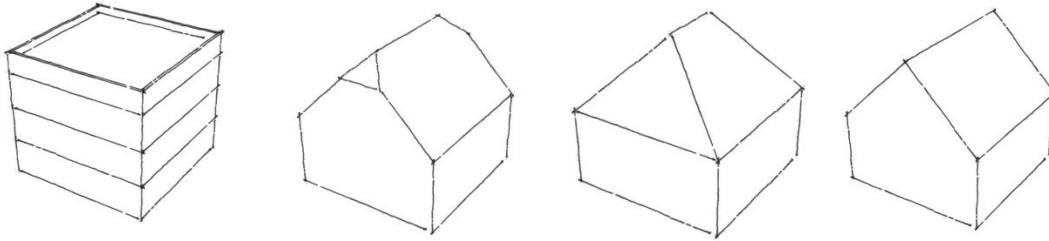
- a) Pour les bâtiments et constructions situés sur un terrain en pente inférieure à douze pour cent (12%), la hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante, pour les constructions agricoles, non adjacentes à la voie desservante, par rapport au terrain naturel.
- 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. Les toitures plates ne sont autorisées sur la construction principale que dans les quartiers existants HAB-1, BEP et ECO-c1.





- b) 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.
- c) La surface cumulée des frontons et lucarnes dans une toiture à versants est limitée à cinquante pour cent (50%) 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. L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur hors tout de la lucarne la plus large.
- d) 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 RECEPTEURS 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 construction plurifamiliale.

ART. 13 ÉNERGIES RENOUVELABLES

ART. 13.1. ASSAINISSEMENT ENERGETIQUE

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'au 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 doivent être de teinte monochrome noire.



L'installation des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés est autorisée :

1. Sur les toitures à versants des constructions principale, des abris de jardin, des garages et des car-ports :

- sur un versant incliné d'une toiture, ils doivent alors 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. épouser le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture, ni le faîte.
- Par dérogation aux dispositions relatives à la matérialité des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

2. Sur les toitures plates des constructions principales, les panneaux solaires ne doivent pas dépasser la hauteur d'acrotère haut effective de la construction.

3. Sur les toitures plates des abris de jardin, des garages et des car-ports, les panneaux solaires ne doivent pas dépasser une hauteur totale d'un mètre (1 m) et une pente maximale de trente-cinq degrés (35°).

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°). L'installation des panneaux solaires est interdite sur les façades des constructions, sur les balcons et dans les marges de recul.

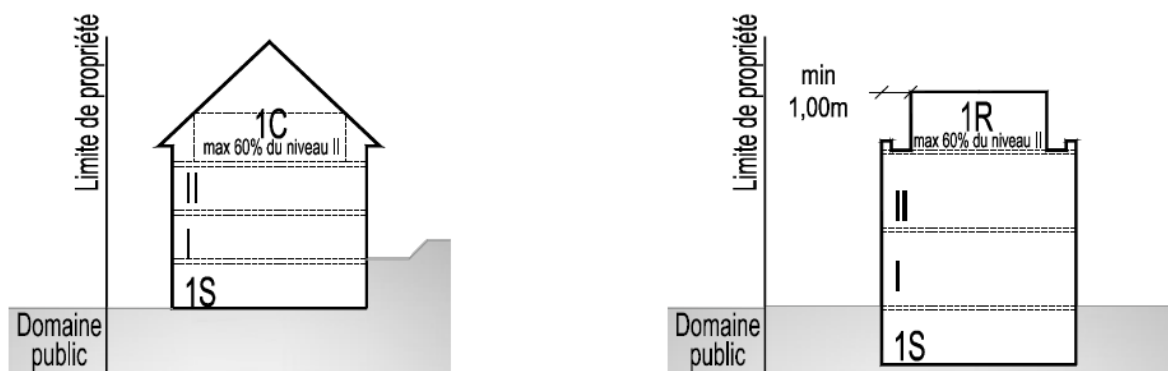
ART. 13.3. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES

- a) Les équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit maximal théorique de la construction principale, ou à l'intérieur d'une dépendance.
- b) 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 (3 m) de la limite de la parcelle.
- c) Dans le cas de constructions jumelées, les équipements techniques fixes peuvent être autorisés sur la limite latérale entre les deux constructions, avec un recul nul (0 m), sous condition que cette implantation soit retenue pour les deux constructions jumelées.
- d) Les équipements techniques fixes sont autorisés en toiture plate des constructions principales, sous condition de ne pas dépasser la hauteur d'acrotère haut effective de la construction.
- e) Quelle que soit l'implantation autorisable de l'équipement technique fixe, de ne pas avoir de la bouche d'évacuation de celui-ci ne doit pas être orientée vers la parcelle voisine et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.



ART. 14 AMENAGEMENT DES COMBLES ET ETAGE 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 INTEGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT

ART. 15.1. COULEURS ET MATERIAUX EN FAÇADE

- 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.
- 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.
- Les socles ou soubassements doivent être réalisés en enduit minéral ou en pierre naturelle locale.

ART. 15.2. MATERIAUX DE TOITURE

- Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des ardoises naturelles, ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles (teinte anthracite, non brillante).
- L'utilisation du chaume est interdite.
- Les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (capteurs solaires non considérés).



d) Les toitures plates peuvent être réalisées sous forme de toit terrasse et/ou de toit végétalisé.

ART. 15.3. ÉLÉMENTS EN SAILLIE

Les éléments en saillie doivent respecter les reculs et la bande de construction de chaque quartier existant considéré.

Les balcons en porte-à-faux sont interdits sur les façades ~~principales~~ donnant sur la voie desservante.

~~Art. 15.3.~~ **ART. 15.4. CONSTRUCTIONS 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, chauffage, etc.). La construction de constructions jumelées est soumise à une procédure d'autorisation et une réalisation simultanée des deux constructions.
- b) Pour tout groupement de constructions 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.

ART. 16 EXTENSIONS

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 ANNEXES –DE TYPE VERANDAS ET JARDINS D'HIVER

a) Typologie de construction :

Les annexes sont destinées au séjour prolongé de personne, elles doivent être fermées sur quatre côtés.

~~a)~~ b) 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)~~ c) 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 DEPENDANCES

Les dépendances ne sont pas destinées au séjour prolongé de personnes.



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

Les dépendances définies sous les articles « abris de jardin » et « serres, volières, chenils, piscine » du présent règlement 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 :

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~~ trente-deux mètres carrés (~~12~~ 32 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.

ART. 18.2. SERRES, VOLIERES, CHENILS, PISCINE

Sont autorisés en plus d'un abri de jardin :

- Une petite serre, à condition qu'elle soit édifée 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~~ trente-deux mètres carrés (~~15~~ 32 m²), et que sa hauteur n'excède pas trois mètres (3 m) ;
- Une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifés 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. TERRASSES COUVERTES ET PERGOLAS

a) Implantation :

La construction de terrasse couverte ou de pergola est admise dans le recul arrière :

- accolée à la limite uniquement si une construction ou un mur existant existe sur la limite de la parcelle attenante,
- avec un recul latéral d'au moins un mètre (1 m) avec la limite de parcelle.

b) Dimensions :



La hauteur des terrasses couvertes et pergola ne peut excéder trois mètres (3 m) au faitage ou à l'acrotère.

~~Art. 18.3.~~ **ART. 18.4. 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 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).



ART. 19 EMBLEMENTS 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 SCHELLES

Les surfaces scellées correspondant aux chemins et aux terrasses ne peuvent dépasser vingt pourcent (20%) du terrain à bâtir net.

Les surfaces non scellées devront être réservées à la plantation. 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. GENERALITE

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.

ART. 22 TRAVAUX DE DEBLAI ET REMBLAI ET MURS DE SOUTENEMENT

ART. 22.1. DEBLAI ET REMBLAI

Tout déblai et remblai qui modifie le terrain naturel de plus de deux mètres (2,00 m) est interdit.

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.



Une dérogation est possible dans le cas de terrains en pente, à condition que les travaux ne produisent pas de nuisances excessives sur le voisinage ou l'aspect du site.

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 d'un mètre et plus (>1,00 m) doivent être végétalisés (blocs bétons préfabriqués, enrochements, gabions), recouverts de bardage bois, ou réalisés en pierre naturelle.

ART. 23 CLOTURE

- a) 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).
- b) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximum de deux mètres (2 m).
- c) 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).



CHAPITRE 3. REGLES PARTICULIERES POUR QUARTIER SPECIFIQUE ENVIRONNEMENT CONSTRUIT

ART. 24 GENERALITES

D'une manière générale, tous les matériaux, leurs teintes et structures sont à indiquer sur les plans.

ART. 25 TOITURE

ART. 25.1. 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. 25.2. 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. 25.3. GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

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

ART. 25.4. 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. 25.5. 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 COULEURS ET MATERIAUX EN FAÇADE

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 construction maximum.

ART. 27 COULEURS ET MATERIAUX DES OUVERTURES

ART. 27.1. ENCADREMENTS DE FENETRES ET DE PORTES D'ENTREE

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.

Les portes d'entrée et les volets peuvent aussi être exécutées en bois.

ART. 27.2. PORTES DE GARAGE ET PORTES SECONDAIRES

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

Elles peuvent aussi être exécutées en bois.

ART. 28 GARDE-CORPS, MAINS COURANTES

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

ART. 29 MARGES DE RECULS

ART. 29.1. 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. 29.2. ESCALIERS EXTERIEURS ET SURFACES MINERALES EXTERIEURES

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

ART. 29.3. 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. REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX ELEMENTS A PRESERVER OU A CONSERVER

ART. 30 ALIGNEMENTS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE A PRESERVER

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 construction ou reconstruction d'un édifice et prime sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculs, notamment les règles applicables par quartier.

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 à préserver.

ART. 31 CONSTRUCTIONS A CONSERVER

Les constructions à conserver marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur patrimoniale.

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que construction à conserver est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité et de salubrité dûment constatées.

L'ajout de constructions annexes à la construction à conserver est autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 1 pour le PAP QE applicable, et à condition que :

- ces constructions annexes soient accolées à ladite construction,
- elles soient identifiées comme élément ajouté ultérieurement,
- elles adoptent un langage architectural contemporain,
- elles soient subordonnées à la construction principale,
- elles soient en harmonie avec le bâtiment protégé.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes. Ces composantes sont :

- le gabarit,
- la façade avant dont le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les modénatures, les ornements, les encadrements,
- les formes et éléments de toiture,



- l'aspect des matériaux utilisés traditionnellement,
- les revêtements et teintes traditionnels.

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, le Bourgmestre et/ou le propriétaire peut demander à un expert en la matière de faire réaliser un inventaire portant sur les composantes architecturales identitaires à l'extérieur et/ou à l'intérieur du bâtiment protégé.

A la demande du Bourgmestre et/ou du propriétaire, un inventaire des éléments identitaires se trouvant sur la parcelle et aux abords immédiats du bâtiment protégé peut également être réalisé.

Une dérogation au présent article peut être autorisée par le Bourgmestre sur avis d'un expert compétent.

ART. 32 PETIT PATRIMOINE A CONSERVER

Le petit patrimoine à conserver, tels que les chapelles, les croix de chemin, les oratoires, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir à leur emplacement d'origine dans la mesure du possible. Les travaux de restauration et de déplacements éventuels doivent se faire dans les règles de l'art, sur la même parcelle, et permettre que le petit patrimoine à conserver reste visible du domaine public.

ART. 33 GABARIT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE A PRESERVER

Les gabarits protégés d'une construction existante veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ils marquent la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation générale de certains bâtiments ou volumes du fait de leur rôle dans la définition de l'environnement construit.

Pour les bâtiments désignés gabarit d'une construction existante à préserver dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à préserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve.

Le gabarit d'une construction à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la construction d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit à préserver.

Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur et profondeur,
- hauteur à la corniche et hauteur au faîtage,
- pente et forme de la toiture.

En cas de transformation et reconstruction d'une construction existante, la hauteur existante doit être maintenue.



Dans le cas où la hauteur libre sous plafond des niveaux destinés au séjour prolongé de personnes est inférieure à deux mètres cinquante centimètres (2,50 m), les hauteurs à la corniche et au faîte pourront être augmentées de manière à atteindre cette hauteur libre sous plafond :

- en conservant la pente de toiture de la construction existante,
- sans dépasser les hauteurs à la corniche et au faîte définies au chapitre 1 pour le PAP QE applicable.

En cas de transformation et reconstruction d'une construction d'habitation et de ses communs dont les hauteurs à la corniche des deux constructions forment un décrochement, les hauteurs à la corniche et au faîte des communs pourront être augmentées à condition de maintenir un décrochement avec la hauteur à la corniche de la construction d'habitation de cinquante centimètres minimum (0,50 m) et d'un mètre maximum (1,00 m).

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique ou afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'implantation, de maximum cinquante centimètres (0,50 m), peut être accordée de manière exceptionnelle.

Les règles définies au chapitre 1 pour le PAP QE applicable précisent les prescriptions dimensionnelles quant aux gabarits à préserver.

L'ajout de constructions annexes à la construction dont le gabarit est à préserver est autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 1 pour le PAP QE applicable, et à condition que ces constructions annexes soient accolées à ladite construction.

Une dérogation au présent article peut être autorisée par le Bourgmestre sur avis d'un expert compétent.

ART. 34 AVIS PREALABLE

Tout projet de travaux, ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique concernant des éléments à préserver ou à conserver, sont soumis à l'autorisation du Bourgmestre qui peut, avant toute autorisation, demander l'avis d'experts en la matière.

Toute demande d'autorisation de construire concernant une construction à conserver ou un gabarit à préserver doit être accompagnée d'un lever topographique, réalisé par un géomètre agréé, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.



CHAPITRE 5. DEFINITIONS COMMUNES AUX REGLES 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 (...), dont les quatre côtés sont fermés, 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

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.



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 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.

[Les terrasses ne sont pas destinées au séjour prolongé de personnes.](#)

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.

Terrasse couverte et pergola

On entend par terrasse couverte et pergola une surface stabilisée surmontée d'une toiture pleine ou ajourée, dont au moins deux côtés sont ouverts. Les terrasses couvertes et pergolas ne sont pas destinées au séjour prolongé de personnes.

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.

