

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER QUARTIER EXISTANT DE LA COMMUNE DE KEHLEN

Partie écrite

VERSION COORDONNÉE POUR ANALYSE DE LA CONFORMITÉ PAR LE COLLÈGE ÉCHEVINAL
MAI 2025

Référence ministérielle	
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	

N°	Titre	Partie modifiée	Référence Min. Int.	Date
01	Mod. PAP-QE PE erreur matérielle	PE	18558/PA1/42C	03.12.2021
02	Mod. PAG et PAP-QE Am Acker	PG	en cours	-
03	Mod. PAG PAP Bâichel et Kraizhiel	PE/PG	42C/013/2023	14.03.2024
04	Mod. PAG et PAP-QE BEP Annexe	PG	42C/014/2023	14.03.2024
05	Mod. PAP-QE Partie écrite	PE	19708/42C	19.10.2023
06	Mod. PAG et PAP-QE 9 rue de Keispelt	PG	42C/016/2023, 18558/PA5/42C, 19768/42C	en cours
07	Mod. PAP-QE Partie écrite	PE		en cours

Références

N° de référence du projet : 20240378-URB

Référence rapport : LSC-20240378-URB-ModPAP-QE-PE-VC-F_20250225

Modifications du rapport

Version initiale	Approbation du Ministre de l'Intérieur	27.10.2020
Version coordonnée 05	Approbation du Ministre de l'Intérieur	19.10.2023
- NKG	Modification des articles	Mai 2024
A - NKG	Adaptation suite réunion ST	Juin 2024
B - NKG	Adaptation suite relecture et corrections ST	Octobre 2024
C - NKG	Adaptation suite relecture et corrections ST	Décembre 2024
D – NKG	Adaptation suite relecture et corrections ST	Février 2025
E - NKG	Adaptation suite relecture et corrections ST	Février 2025
F - NKG	Adaptation suite relecture et corrections ST	Février 2025
G – NKG	Adaptation du dossier pour intégrer les réclamations	Mai 2025

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
CONTENU		9
CONTEXTE REGLEMENTAIRE		9
DIVISION DU TERRITOIRE		9
CHAMP D'APPLICATION		10
DÉROGATIONS AU PRÉSENT RÈGLEMENT		10
CHAPITRE II	RÈGLES APPLICABLES PAR QUARTIER	11
ART. 1	Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 »	11
Art. 1.1	Recul des constructions	12
Art. 1.2	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	13
Art. 1.3	Nombre de niveaux	14
Art. 1.4	Hauteurs des constructions	15
Art. 1.5	Nombre d'unités de logement par construction	16
ART. 2	Quartier d'habitation 1 Brameschhaff « QE HAB-1 Brameschhaff »	17
Art. 2.1	Recul des constructions	18
Art. 2.2	Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	20
Art. 2.3	Nombre de niveaux	21
Art. 2.4	Hauteurs des constructions	21
Art. 2.5	Nombre d'unités de logement par construction	22
ART. 3	Quartier mixte villageois « QE MIX-v »	23
Art. 3.1	Recul des constructions*	24
Art. 3.2	Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	26
Art. 3.3	Nombre de niveaux	27
Art. 3.4	Hauteurs des constructions	28
Art. 3.5	Nombre d'unités de logement par construction	29
ART. 4	Quartier mixte rural « QE MIX-r »	30
Art. 4.1	Recul des constructions	31
Art. 4.2	Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	33
Art. 4.3	Nombre de niveaux	34
Art. 4.4	Hauteurs des constructions	35
Art. 4.5	Nombre d'unités de logement par construction	36
ART. 5	Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »	37
Art. 5.1	Recul des constructions	37

Art. 5.2	Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	38
Art. 5.3	Nombre de niveaux	38
Art. 5.4	Hauteurs des constructions	38
Art. 5.5	Nombre d'unités de logement par construction	38
ART. 6	Quartier d'activités économiques communal type 1 « QE ECO-C1 »	39
Art. 6.1	Recul des constructions	39
Art. 6.2	Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	40
Art. 6.3	Nombre de niveaux	40
Art. 6.4	Hauteurs des constructions	41
Art. 6.5	Nombre d'unités de logement par construction	41
Art. 6.6	Bassin de rétention des eaux pluviales	41
ART. 7	Tableau synoptique	43
CHAPITRE III	RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS	45
ART. 8	Terrain en pente	45
Art. 8.1	Méthode de calcul de la pente d'un terrain	45
Art. 8.2	Hauteur des constructions	45
Art. 8.3	Niveau du rez-de-chaussée	46
ART. 9	Implantation des constructions	46
Art. 9.1	Implantation des constructions en second rang	46
Art. 9.2	Constructions aux angles de rue	46
Art. 9.3	Façade sur une limite oblique	47
Art. 9.4	Profondeur de construction	48
Art. 9.5	Cas d'un groupe de constructions déjà existant	48
Art. 9.6	Éléments en saillie	49
Art. 9.7	Niveau en sous-sol	50
ART. 10	Gabarit théorique et applications	50
Art. 10.1	Définition	50
Art. 10.2	Applications du gabarit théorique	51
Art. 11.1	Forme de la toiture	52
Art. 11.2	Ouvertures dans la toiture	53
ART. 12	Équipements ponctuels et surfaciques	54
Art. 12.1	Superstructures des constructions	54
Art. 12.2	Antennes et récepteurs paraboliques	54
Art. 12.3	Panneaux solaires	54
Art. 12.4	équipements techniques fixes	55

ART. 13 Aspect des constructions et intégration dans leur environnement	56
Art. 13.1 Généralités	56
Art. 13.2 Couleurs et matériaux en façade	56
Art. 13.3 Matériaux de toiture	56
ART. 14 Annexes et dépendances	56
Art. 14.1 Hauteurs et formes de toiture	56
Art. 14.2 Annexes de type véranda ou jardin d'hiver	57
Art. 14.3 Garages et car-ports	57
Art. 14.4 Abris de jardin	58
Art. 14.5 Serres, constructions à usage d'accueil d'animaux	58
Art. 14.6 Piscines	59
Art. 14.7 Réservoirs d'eaux pluviales	59
ART. 15 Aménagement des marges de reculs	59
Art. 15.1 Généralité	59
Art. 15.2 Aménagement des emplacements de stationnement	59
Art. 15.3 Angles de rue	60
Art. 15.4 Aménagement des espaces libres	60
Art. 15.5 Clôtures	60
ART. 16 Travaux de déblai et remblai et murs de soutènement	61
Art. 16.1 Déblai et remblai	61
Art. 16.2 Murs de soutènement	61
ART. 17 Assainissement énergétique des constructions	61
ART. 18 Lotissement de terrains	62
CHAPITRE IV RÈGLES PARTICULIÈRES POUR QUARTIER SPÉCIFIQUE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »	63
ART. 19 Règles générales	63
ART. 20 Façade	63
Art. 20.1 Agencement de la façade	63
Art. 20.2 Couleurs et matériaux en façade	64
Art. 20.3 Couleurs et matériaux des ouvertures	65
ART. 21 Toiture	66
Art. 21.1 Pente, forme et orientation de la toiture et saillie	66
Art. 21.2 Ouvertures dans la toiture	66
Art. 21.3 Matériaux en toiture	67
ART. 22 Panneaux solaires	67

CHAPITRE V	RÈGLES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS À PRÉSERVER OU À CONSERVER	68
ART. 23	Alignement d'une construction existante à préserver	68
ART. 24	Construction et petit patrimoine à conserver	68
ART. 25	Gabarit d'une construction existante à préserver	69
ART. 26	Murs à conserver	70
CHAPITRE VI	DÉFINITIONS COMMUNES AUX RÈGLES DU PAP-QE	71

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTENU

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

- la présente partie écrite,
- et les plans de repérage à l'échelle 1 : 2 500 composée de cinq plans des localités et lieux-dits, délimitant les différents PAP-QE dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisés (PCN 2017) :
 - Plan 20120298U_LP_SP_PAPQE_KEHLEN_20201124
 - Plan 20120298U_LP_SP_PAPQE_NOSPELT_20201124
 - Plan 20120298U_LP_SP_PAPQE_KEISPELT_MEISPELT_20201124
 - Plan 20120298U_LP_SP_PAPQE_OLM_20201124
 - Plan 20120298U_LP_SP_PAPQE_DON_BRA_ZA_20201124

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 Kehlen.

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 ou destinée à être urbanisée du plan d'aménagement général et définit six PAP QE reprenant les zonages réglementaires issus du PAG :

- Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 »,
- Quartier d'habitation 1 Brameschhaff « QE HAB-1 Brameschhaff »,
- Quartier mixte villageois « QE MIX-v »,
- Quartier mixte rural « QE MIX-r »,
- Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »,
- Quartier d'activités économiques communal type 1 « QE ECO-c1 ».

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

Le présent PAP QE définit en plus :

- Des règles communes à l'ensemble des PAP QE,
- Un quartier spécifique « environnement construit »,
- Des règles particulières relatives aux éléments à préserver.

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

Les termes repris en souligné pointillé dans la présente partie écrite correspondent aux termes définis au Chapitre 6 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.

DÉROGATIONS AU PRÉSENT RÈGLEMENT

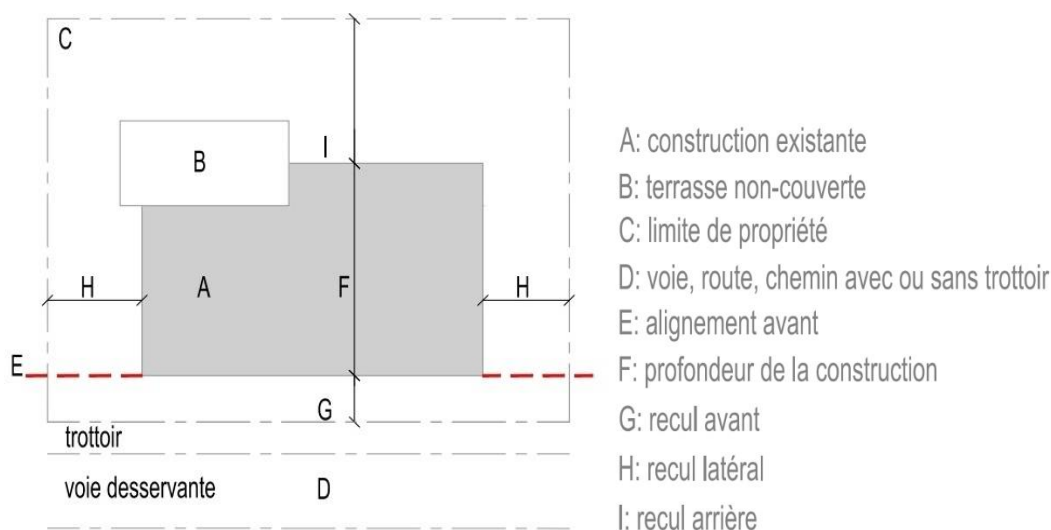
Une dérogation aux prescriptions du présent règlement peut être accordée par le Bourgmestre dans le cas où leur stricte application aurait pour effet d'engendrer une impossibilité de construire non souhaitée par le conseil communal et sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale et/ou une meilleure insertion au niveau de l'environnement construit.

CHAPITRE II REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

ART. 1 QUARTIER D'HABITATION 1 « QE HAB-1 »

Prescriptions QE HAB-1		
Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 4,00 m
	Latéral	Min 2,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions hors sol Min 1,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d'1,00 m
	Arrière	Min 8,00 m pour les constructions hors sol Min 1,00 m pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d'1,00 m
	Distance à observer entre constructions principales	Min. 2 x recul latéral ou accolé
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée, jumelée ou en bande de maximum 5 unités de logement Maison bi-familiale isolée ou jumelée
	Bande de construction	Max 24,00 m
	Profondeur de construction	Max 18,00 m
	Largeur de construction	Min 6,50 m pour maison en bande Min 7,00 m pour maison jumelée Min 8,00 m pour maison isolée
Nombre de niveaux	Niveaux pleins hors sol	Max 2 niveaux pleins (II)
	Niveaux combles ou retrait	Max 1 niveau dans les combles (1C) ou en retrait (1R)
	Niveaux en sous-sol	Max 1 niveau en sous-sol (1S)
Hauteur des constructions	Corniche	Max 7,00 m en cas de terrain plat Max 8,00 m en cas de terrain en pente
	Acrotère	Max 7,50 m en cas de terrain plat Max 8,50 m en cas de terrain en pente
	Faîte	Max 11,00 m en cas de terrain plat Max 12,00 m en cas de terrain en pente
Nombre d'unités de logement par construction		Max 1 (+ 1 logement intégré) par maison unifamiliale Max 2 par maison bi-familiale Max 4 en cas de réaffectation d'un « gabarit d'une construction existante à préserver », d'une « construction à conserver », ou d'un « immeubles classés monument national » ou « inscrits à l'inventaire supplémentaire »

Art. 1.1 Recul des constructions



Art. 1.1.1 Recul Avant

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées en respectant un recul de minimum quatre mètres (4,00 m), à calculer par rapport aux limites du terrain à bâtir net.

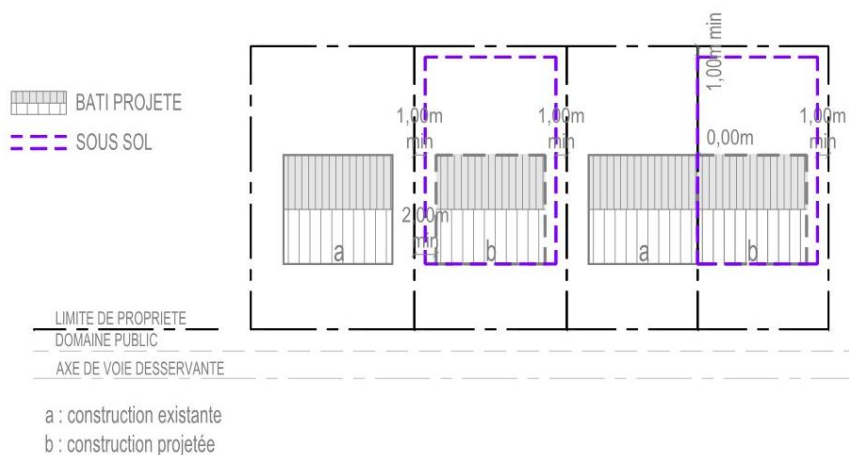
Art. 1.1.2 Recul Latéral

Le recul des constructions hors sol sur les limites latérales est de minimum deux mètres (2,00 m). Ce recul est à respecter dans le cas de constructions en bande, lorsque le nombre de maximum cinq (5) unités de logement est atteint.

En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction, hors sol et sous-sol, doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m), ou alors en respectant un recul de minimum deux mètres (2,00 m) pour la construction hors sol et de minimum un mètre (1,00 m) pour la construction en sous-sol.

En cas de construction principale existante sur la parcelle voisine située à moins de deux mètres (2,00 m) de la limite latérale, la nouvelle construction hors sol doit être implantée avec un recul latéral de minimum deux mètres (2,00 m).

En l'absence de construction existante en limite de propriété latérale sur la parcelle voisine, le recul des constructions en sous-sol sur les limites latérales est de minimum un mètre (1,00 m), à condition que le niveau fini du sous-sol ne dépasse pas le niveau du terrain projeté de plus d'un mètre (1,00 m).



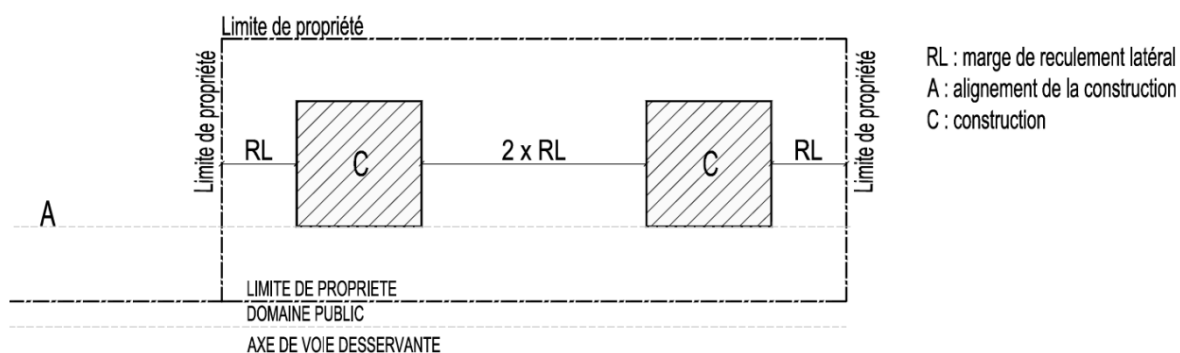
Art. 1.1.3 Recul Arrière

Le recul des constructions principales hors sol sur la limite arrière est de minimum huit mètres (8,00 m).

Le recul des constructions principales en sous-sol sur la limite arrière est de minimum un mètre (1,00 m), à condition que le niveau en sous-sol ne dépasse pas le niveau du terrain projeté de plus d'un mètre (1,00 m).

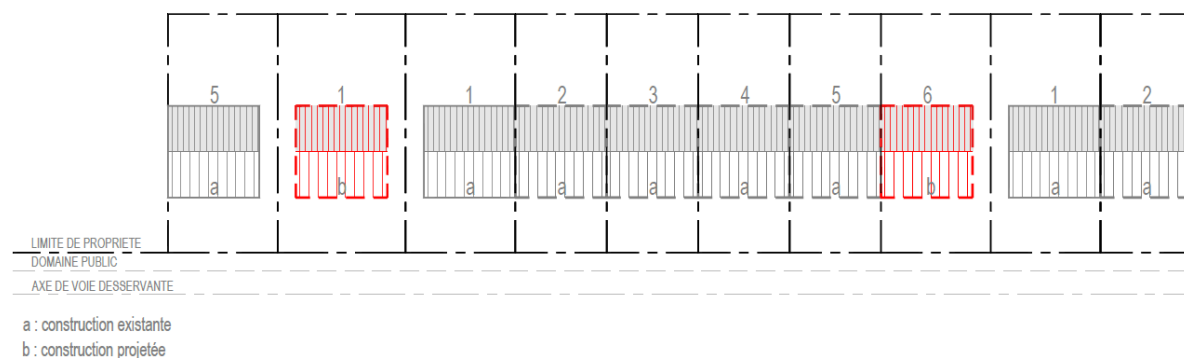
Art. 1.1.4 Distance à observer entre constructions principales

Les constructions principales sises sur une même parcelle doivent respecter une distance minimum correspondant à deux fois le recul latéral réglementaire ou être accolées. 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 autorisés sont les maisons unifamiliales et bi-familiales et les constructions et aménagements servant aux besoins propres de ces secteurs et ne gênant pas l'habitat. Les maisons plurifamiliales sont interdites.

Les maisons unifamiliales peuvent être isolées, jumelées, ou groupées en bande de maximum cinq (5) unités de logement. Au-delà de cinq maisons groupées en bande déjà existantes, un recul latéral est obligatoire, sauf dans le cas d'un pignon nu existant sur la limite de propriété.



Les maisons bi-familiales peuvent être isolées ou jumelées.

Art. 1.2.2 Bande de construction

Les constructions principales et annexes, hors-sol et sous-sol, doivent être implantées dans une bande de vingt-quatre mètres (24,00 m) à partir de la limite avant du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante, pour autant que le recul arrière soit respecté.

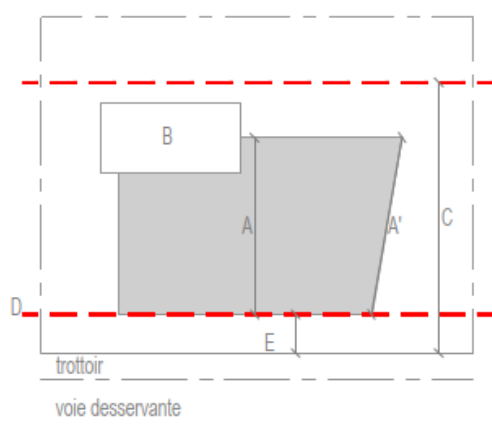
Les maisons unifamiliales existantes situées en dehors de la bande de construction bénéficient d'un droit acquis. Les mesures indispensables pour la remise en valeur, ainsi que les transformations et une extension subordonnée sont autorisées sous conditions que :

- L'extension ait au maximum un niveau plein et un niveau en sous-sol.
- L'extension ait une hauteur hors-tout de maximum cinq mètres (5,00 m) mesurés à partir du terrain naturel.
- L'extension respecte le recul arrière réglementaire sur toutes les limites de parcelle.
- L'extension soit rattachée à la construction principale et ne dépasse pas une surface d'emprise au sol de vingt-cinq mètres carré (25,00 m²).
- La profondeur maximale de construction soit respectée.

Art. 1.2.3 Profondeur des constructions

La profondeur des constructions hors-sol et sous-sol, mesurée entre la façade avant et la façade arrière, annexes comprises, est de maximum dix-huit mètres (18,00 m).

La longueur maximale de la façade latérale correspond à la profondeur maximale majorée de cinquante centimètres (0,50 m) et ne peut donc pas dépasser dix-huit mètres cinquante (18,50 m).



- A: profondeur de construction (maximum 18,00m)
- A': longueur de la façade latérale maximale A + 0,50m (maximum 18,50m)
- B: terrasse en rez-de-chaussée
- C: bande de construction (maximum 24,00m)
- D: alignement de façade
- E: recul avant minimum

Art. 1.2.4 Largeur de construction

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

- minimum six mètres cinquante centimètres (6,50 m) par unité de logement pour les maisons en bande,
- minimum sept mètres (7,00 m) par unité de logement pour les maisons jumelées,
- minimum huit mètres (8,00 m) pour les maisons isolées.

Art. 1.3 Nombre de niveaux

Art. 1.3.1 Nombre maximal de niveaux hors-sol

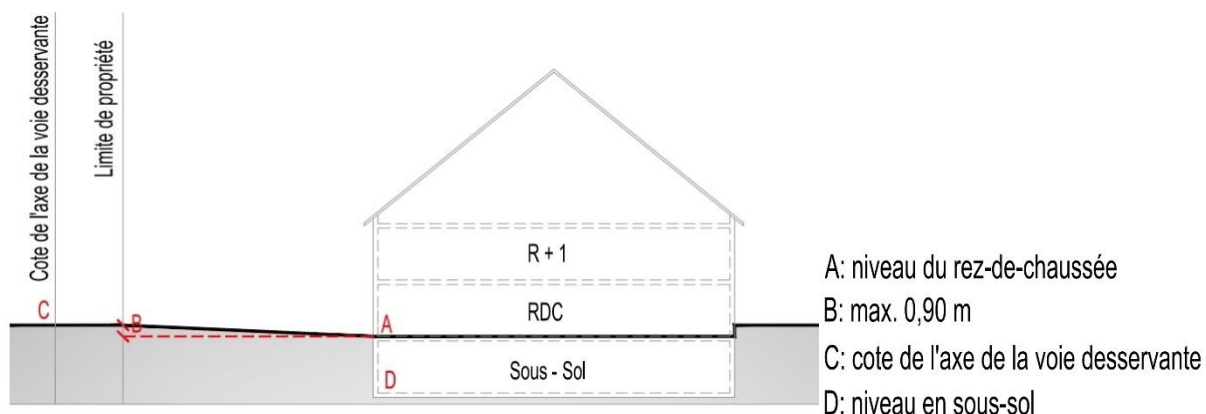
Le nombre de niveaux hors-sol autorisé, par construction principale, est de maximum deux (2) niveaux pleins et un niveau dans les combles ou en retrait.

Art. 1.3.2 Nombre maximal de niveaux en sous-sol

Au maximum un niveau en sous-sol est autorisé. Les constructions annexes peuvent disposer d'un niveau en sous-sol. Le niveau en sous-sol doit respecter les dispositions relatives aux reculs (article 1.1), à la bande de construction (art. 1.2.2.) et à la profondeur des constructions (art. 1.2.3.).

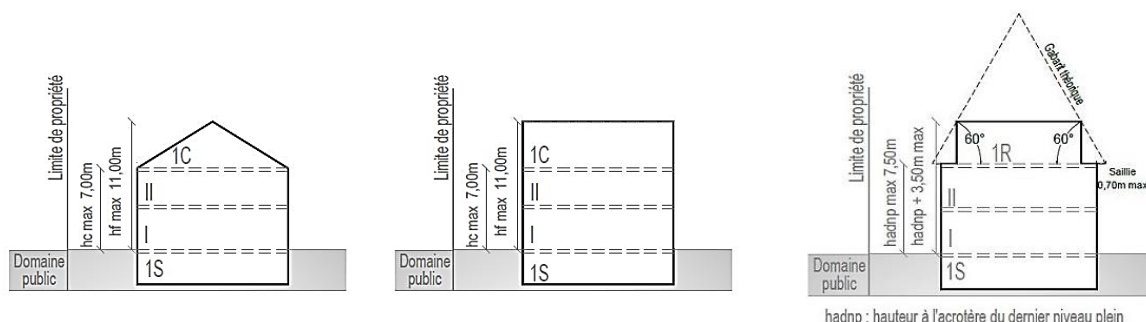
Art. 1.3.3 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée correspond ou est supérieur à la cote de l'axe de la voie desservante mesurée au milieu de la façade avant. Il peut être situé sous cette cote sans toutefois lui être inférieur de plus de quatre-vingt-dix centimètres (90 cm). Pour un terrain avec une pente supérieure à dix pour cent (10 %), il faut se référer à l'article correspondant.



Art. 1.4 Hauteurs des constructions

Les hauteurs définies dans les articles 1.4.1., 1.4.2. et 1.4.3. sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies à l'article correspondant.



Art. 1.4.1 Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche des constructions est de maximum sept mètres (7,00 m).

Si le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à dix pour cent (10 %) en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de maximum huit mètres (8,00 m).

Art. 1.4.2 Hauteur d'acrotère

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m).

Si le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à dix pour cent (10 %) en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum huit mètres cinquante centimètres (8,50 m).

Art. 1.4.3 Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est de maximum onze mètres (11,00 m).

Si le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à dix pour cent (10 %) en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîte est de maximum douze mètres (12,00 m).

Art. 1.5 Nombre d'unités de logement par construction

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

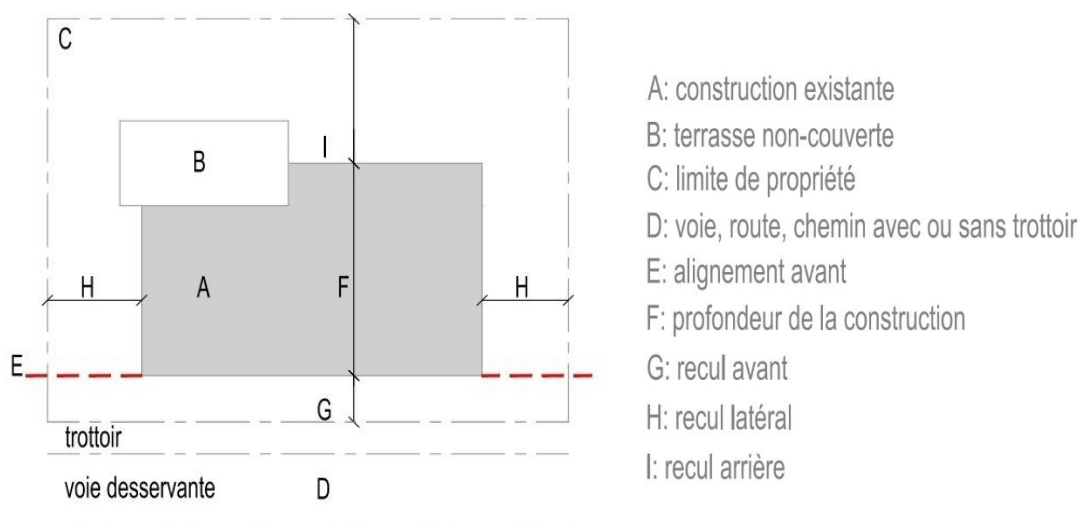
- une unité de logement (et un logement intégré) par maison unifamiliale,
- deux unités de logement par maison bi-familiale.

Par dérogation à ce qui précède, pour une construction existante maçonnée reprise en tant que « gabarit d'une construction existante à préserver », « construction à conserver », « immeubles classés monument national » ou « inscrits à l'inventaire supplémentaire », la réaffectation en maison plurifamiliale est admise à condition uniquement de respecter les autres dispositions légales ou réglementaires (stationnement, protection du patrimoine bâti, etc.). Cette réaffectation pourra se faire sous réserve de respecter un maximum de quatre unités de logement par construction.

ART. 2 QUARTIER D'HABITATION 1 BRAMESCHHAFF « QE HAB-1 BRAMESCHHAFF »

Prescriptions QE HAB-1 Brameschhaff		
Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 6,00 m – Bande d'alignement
	Latéral	Min 5,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions hors sol Min 1,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions en sous-sol, et à condition de ne pas dépasser le terrain projeté
	Arrière	Min 8,00 m
	Distance à observer entre constructions principales	Min. 2 x recul latéral ou accolé
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée ou jumelée Maison bi-familiale isolée
	Bande de construction	Max 40,00 m
	Profondeur de construction	Max 18,00 m
	Largeur de construction	Min 7,50 m pour maison jumelée Min 8,00 m pour maison isolée
Nombre de niveaux	Niveaux pleins hors sol	Max 2 niveaux pleins (II)
	Niveaux combles ou retrait	Max 1 niveau dans les combles (1C) ou en retrait (1R)
	Niveaux en sous-sol	Max 1 niveau en sous-sol (1S)
Hauteur des constructions	Corniche	Max 7,00 m en cas de terrain plat Max 8,00 m en cas de terrain en pente
	Acrotère	Max 7,50 m en cas de terrain plat Max 8,50 m en cas de terrain en pente
	Faîte	Max 11,00 m en cas de terrain plat Max 12,00 m en cas de terrain en pente
Nombre d'unités de logement par construction		Max 1 (+ 1 logement intégré) par maison unifamiliale Max 2 par maison bi-familiale

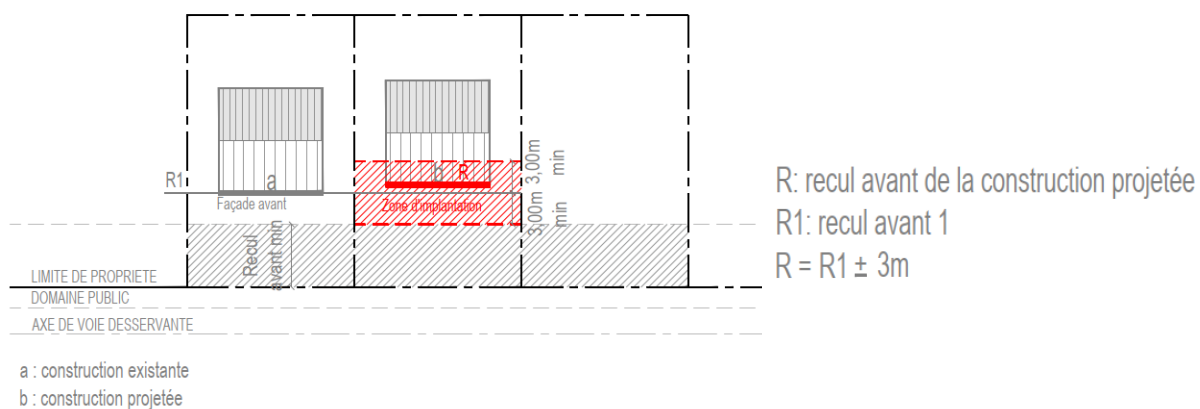
Art. 2.1 Recul des constructions



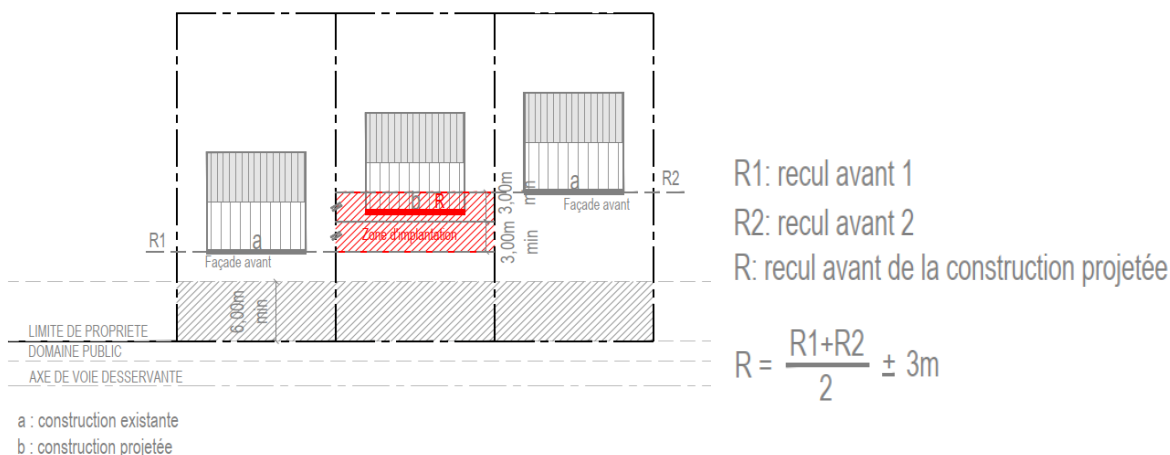
Art. 2.1.1 Recul avant

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines, en respectant un recul de minimum six mètres (6,00 m), à calculer par rapport aux limites du terrain à bâtir net,
- dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie, dans l'alignement de la façade avant de la construction principale sise sur la parcelle voisine, avec une marge de maximum trois mètres (3,00 m) et en respectant un recul minimal à six mètres (6,00 m),



- dans le cas d'un groupe de constructions déjà existant, dans la bande d'alignement formée par la moyenne des reculs avant des constructions principales sises sur les parcelles voisines, plus ou moins trois mètres (3,00 m), et en respectant un recul de minimum six mètres (6,00 m).



Art. 2.1.2 Recul latéral

Le recul des constructions hors sol sur les limites latérales est de minimum cinq mètres (5,00 m).

En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction, hors sol et sous-sol, doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m), ou alors en respectant un recul de minimum cinq mètres (5,00 m) pour la construction hors sol et de minimum un mètre (1,00 m) pour la construction en sous-sol.

En cas de construction principale existante sur la parcelle voisine située à moins de cinq mètres (5,00 m) de la limite latérale, la nouvelle construction hors sol doit être implantée avec un recul latéral de minimum cinq mètres (5,00 m).

En l'absence de construction existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, le recul des constructions en sous-sol sur les limites latérales est de minimum un mètre (1,00 m), à condition que le niveau en sous-sol ne dépasse pas le niveau du terrain projeté.

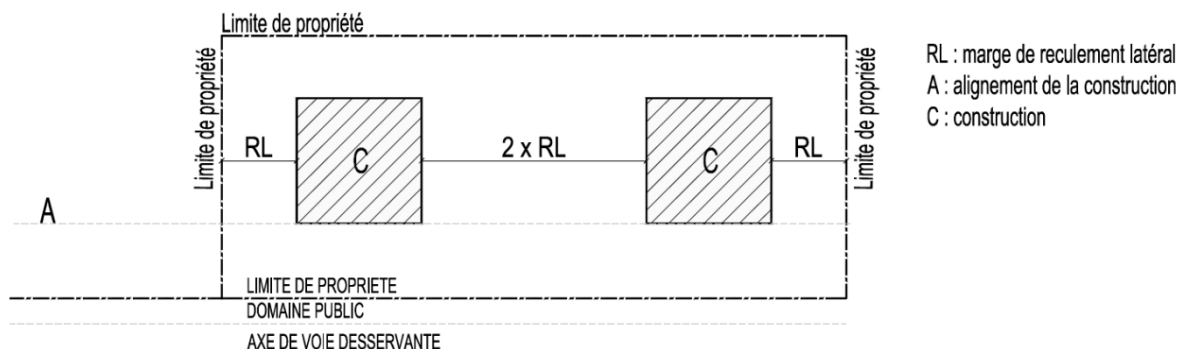


Art. 2.1.3 Recul arrière

Le recul des constructions hors-sol et sous-sol sur la limite arrière est de minimum huit mètres (8,00 m).

Art. 2.1.4 Distance à observer entre constructions principales

Les constructions principales sises sur une même parcelle doivent respecter une distance minimum correspondant à deux fois le recul latéral réglementaire ou être accolées. La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.



Art. 2.2 Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

Art. 2.2.1 Type des constructions

Les types de constructions autorisés sont les maisons unifamiliales et bi-familiales et les constructions et aménagements servant aux besoins propres de ces secteurs et ne gênant pas l'habitat. Les maisons plurifamiliales sont interdites. Aucun établissement commercial, industriel et artisanal ne pourra être aménagé dans le secteur.

Les maisons unifamiliales peuvent être isolées ou jumelées. Les maisons bi-familiales doivent être isolées.

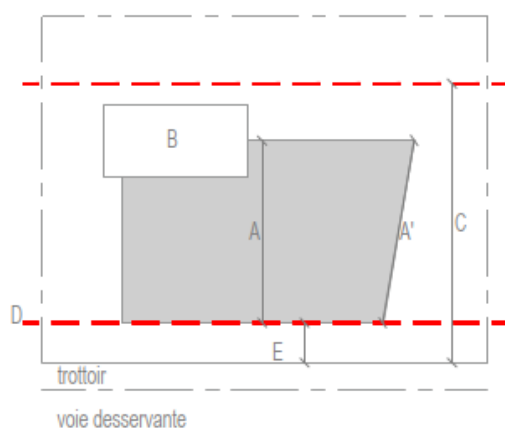
Art. 2.2.2 Bande de construction

Les constructions principales et annexes, hors-sol et sous-sol, doivent être implantées dans une bande de quarante mètres (40,00 m) à partir de la limite avant du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante, pour autant que le recul arrière soit respecté.

Art. 2.2.3 Profondeur de construction

La profondeur des constructions hors-sol et sous-sol, mesurée entre la façade avant et la façade arrière, annexes comprises, est de maximum dix-huit mètres (18,00 m).

La longueur maximale de la façade latérale correspond à la profondeur maximale majorée de cinquante centimètres (0,50 m) et ne peut donc pas dépasser dix-huit mètres cinquante (18,50 m).



- A: profondeur de construction (maximum 18,00m)
- A': profondeur de la façade latérale A + 0,50m (maximum 18,50m)
- B: terrasse en rez-de-chaussée
- C: bande de construction (maximum 24,00m)
- D: alignement de façade
- E: recul avant minimum

Art. 2.2.4 Largeur de construction

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

- minimum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) par unité de logement pour les maisons jumelées,
- minimum huit mètres (8,00 m) de largeur pour les maisons isolées.

Art. 2.3 Nombre de niveaux**Art. 2.3.1 Nombre maximal de niveaux hors-sol**

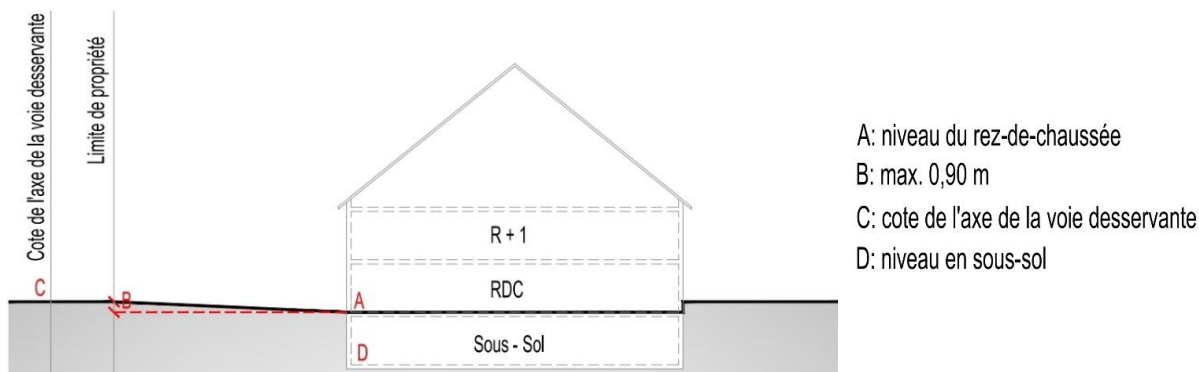
Le nombre de niveaux hors-sol autorisé, par construction principale, est de maximum deux niveaux pleins et un niveau dans les combles ou en retrait.

Art. 2.3.2 Nombre maximal de niveaux en sous-sol

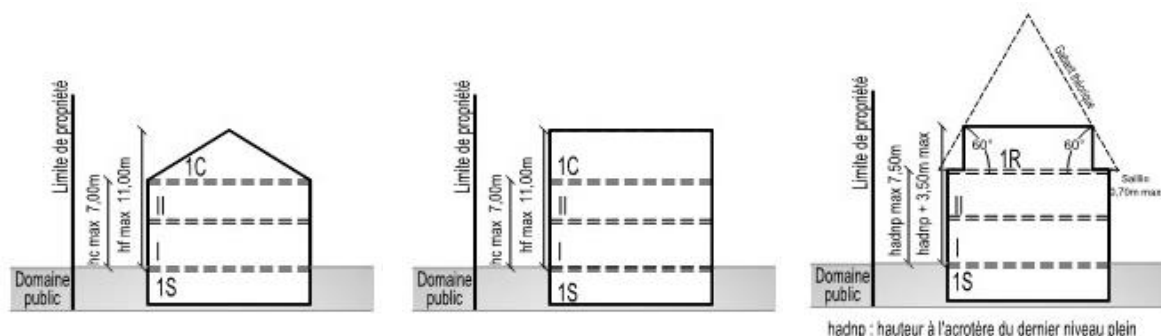
Au maximum un niveau en sous-sol est autorisé. Les constructions annexes peuvent disposer d'un niveau en sous-sol. Le niveau en sous-sol doit respecter les dispositions relatives aux reculs (article 2.1), à la bande de construction (art. 2.2.2.) et à la profondeur des constructions (art. 2.2.3.).

Art. 2.3.3 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée correspond ou est supérieur à la cote de l'axe de la voie desservante mesurée au milieu de la façade avant. Il peut être situé sous cette cote sans toutefois lui être inférieur de plus de quatre-vingt-dix centimètres (90 cm). Pour un terrain avec une pente supérieure à dix pour cent (10 %), il faut se référer à l'article correspondant.

**Art. 2.4 Hauteurs des constructions**

Les hauteurs définies dans les articles 2.4.1., 2.4.2. et 2.4.3. sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies à l'article correspondant.



Art. 2.4.1 Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche des constructions est de maximum sept mètres (7,00 m).

Si le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à dix pour cent (10 %) en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de maximum huit mètres (8,00 m).

Art. 2.4.2 Hauteur à l'acrotère

La hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m).

Si le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à dix pour cent (10 %) en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum huit mètres cinquante centimètres (8,50 m).

Art. 2.4.3 Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est de maximum onze mètres (11,00 m).

Si le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à dix pour cent (10 %) en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîte est de maximum douze mètres (12,00 m).

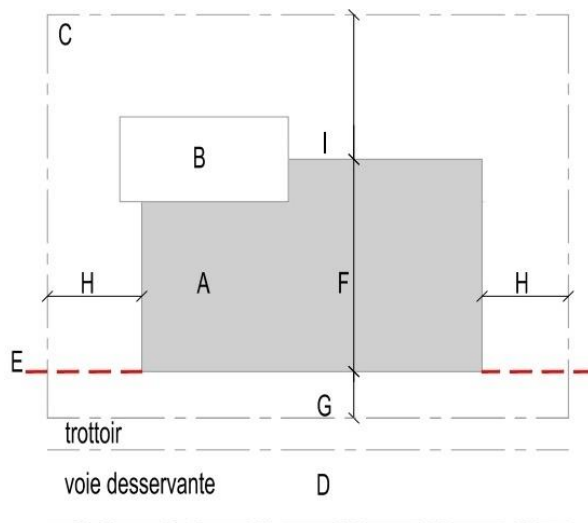
Art. 2.5 Nombre d'unités de logement par construction

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

- une unité de logement (et un logement intégré) par maison unifamiliale,
- deux unités de logement par maison bi-familiale.

ART. 3 QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V »

Prescriptions QE MIX-v		
Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 4,00 m – Bande d'alignement
	Latéral	Min 2,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions hors sol Min 1,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d'1,00 m
	Arrière	Min 8,00 m pour les constructions hors sol Min 1,00 m pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d'1,00 m
	Distance à observer entre constructions principales	Min. 2 x recul latéral ou accolé
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée, jumelée ou en bande de maximum 5 unités de logement Maison bi-familiale isolée ou jumelée Maison plurifamiliale isolée Constructions liées à l'exploitation agricole
	Bande de construction	Max 24,00 m pour les constructions principales Par déduction du recul arrière pour les constructions liées à l'exploitation agricole
	Profondeur de construction	Max 16,00 m pour les constructions hors sol Max 18,00 m pour les constructions en sous-sol Par déduction des reculs avant et arrière pour les constructions liées à l'exploitation agricole
	Largeur de construction	Min 6,50 m pour maison jumelée ou en bande Min 8,00 m pour maison isolée Min 7,50 m et max 20,00 m pour maison plurifamiliale
Nombre de niveaux	Niveaux pleins hors sol	Max 3 niveaux pleins (III)
	Niveaux combles ou retrait	Max 1 niveau dans les combles (1C) ou en retrait (1R)
	Niveaux en sous-sol	Max 1 niveau en sous-sol (1S)
Hauteur des constructions	Corniche	Max 8,50 m en cas de terrain plat Max 9,50 m en cas de terrain en pente, excepté pour les maisons plurifamiliales
	Acrotère	Max 9,00 m en cas de terrain plat Max 10,00 m en cas de terrain en pente, excepté pour les maisons plurifamiliales
	Faîte	Max 12,50 m
Nombre d'unités de logement par construction		Max 1 (+ 1 logement intégré) par maison unifamiliale Max 2 par maison bi-familiale Max 6 unités par maison plurifamiliale

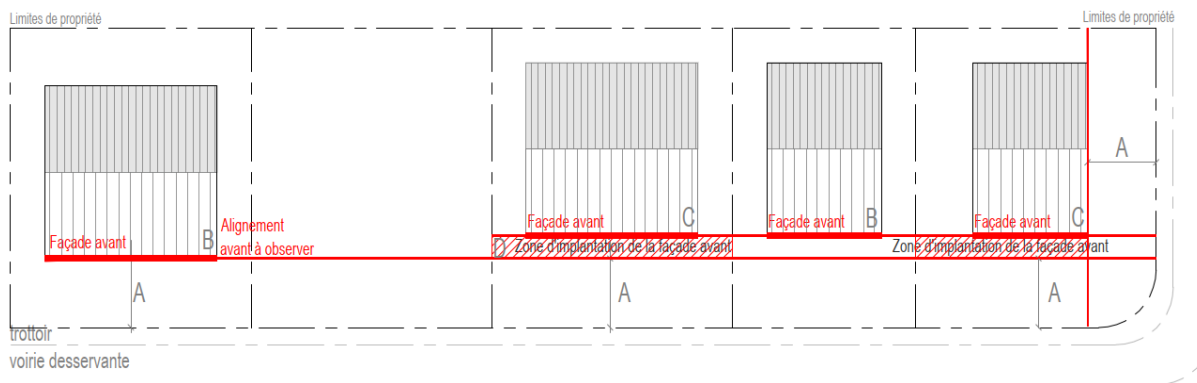
Art. 3.1 Recul des constructions*

- A: construction existante
- B: terrasse non-couverte
- C: limite de propriété
- D: voie, route, chemin avec ou sans trottoir
- E: alignement avant
- F: profondeur de la construction
- G: recul avant
- H: recul latéral
- I: recul arrière

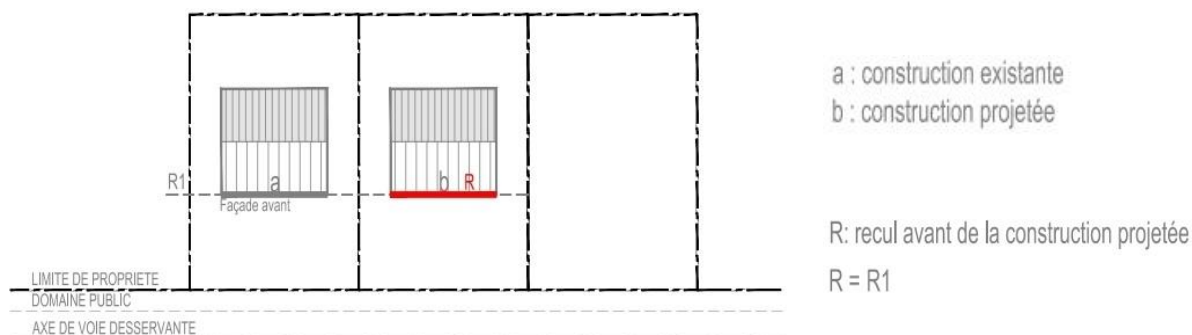
Art. 3.1.1 Recul Avant

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines, en respectant un recul de minimum quatre mètres (4,00 m), à mesurer par rapport aux limites du terrain à bâtir net,
- dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie, et pour les parcelles aux angles de rue, dans la bande d'alignement formée par un recul avant de minimum quatre mètres (4,00 m) et le prolongement de la façade avant de la construction principale sise sur la parcelle voisine,
- dans le cas d'un groupe de constructions déjà existant, dans la bande d'alignement formée entre le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales sises sur les parcelles voisines, ou en respectant un recul de quatre mètres (4,00 m) si cette bande d'alignement a un recul avant inférieur à quatre mètres (4,00 m).



- A: recul avant minimum
- B: construction existante
- C: construction projetée
- D: marge de reculement à l'avant



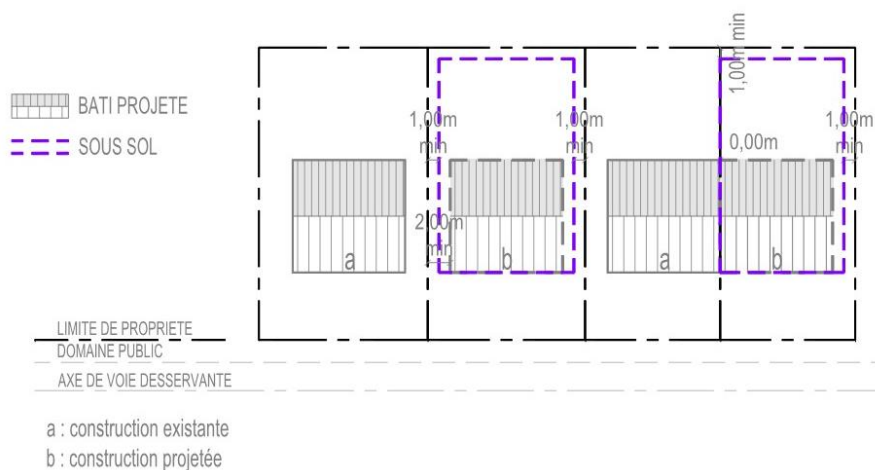
Art. 3.1.2 Recul Latéral

Le recul des constructions hors sol sur les limites latérales est de minimum deux mètres (2,00 m). Ce recul est à respecter dans le cas de constructions en bande, lorsque le nombre de maximum cinq (5) unités de logement est atteint.

En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction, hors sol et sous-sol, doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m), ou alors en respectant un recul de minimum deux mètres (2,00 m) pour la construction hors sol et de minimum un mètre (1,00 m) pour la construction en sous-sol.

En cas de construction principale existante sur la parcelle voisine située à moins de deux mètres (2,00 m) de la limite latérale, la nouvelle construction hors sol doit être implantée avec un recul latéral de minimum deux mètres (2,00 m).

En l'absence de construction existante en limite de propriété latérale sur la parcelle voisine, le recul des constructions en sous-sol sur les limites latérales est de minimum un mètre (1,00 m), à condition que le niveau fini du sous-sol ne dépasse pas le niveau du terrain projeté de plus d'un mètre (1,00 m).



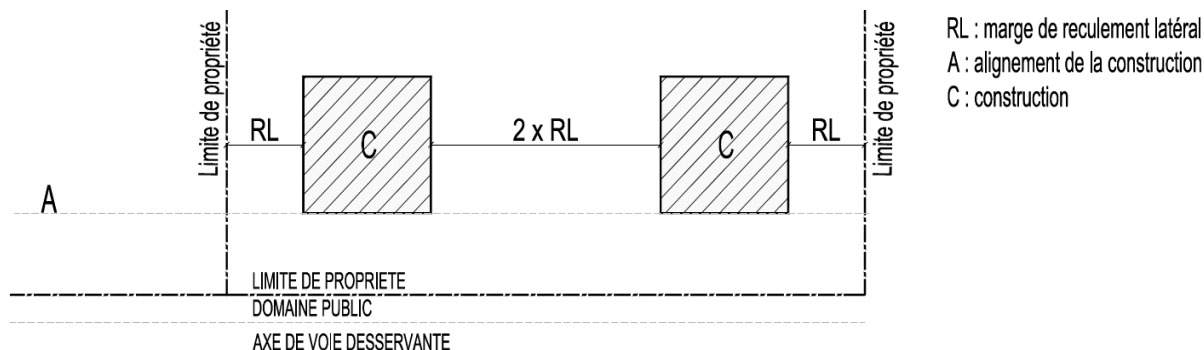
Art. 3.1.3 Recul Arrière

Le recul des constructions principales hors sol sur la limite arrière est de minimum huit mètres (8,00 m).

Le recul des constructions principales en sous-sol sur la limite arrière est de minimum un mètre (1,00 m), à condition que le niveau en sous-sol ne dépasse pas le niveau du terrain projeté de plus d'un mètre (1,00 m).

Art. 3.1.4 Distance à observer entre constructions principales

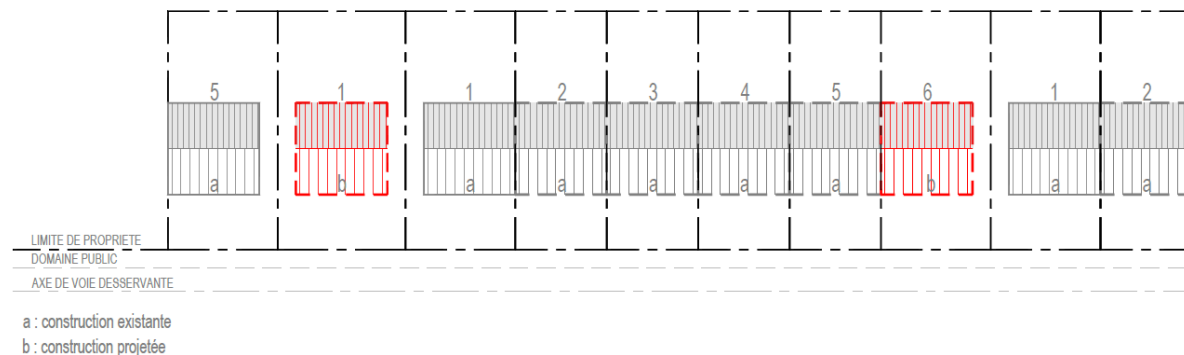
Les constructions principales sises sur une même parcelle doivent respecter une distance minimum correspondant à deux fois le recul latéral réglementaire ou être accolées. La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.



Art. 3.2 Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

Art. 3.2.1 Type des constructions

Les maisons unifamiliales peuvent être isolées, jumelées, ou groupées en bande de maximum cinq (5) unités de logement. Au-delà de cinq maisons groupées en bande, un recul latéral est obligatoire, sauf dans le cas d'un pignon nu existant sur la limite de propriété.



Les maisons bi-familiales peuvent être isolées ou jumelées.

Les maisons plurifamiliales doivent être isolées, sauf dans le cas d'une démolition d'une construction existante implantée en limite de propriété.

Art. 3.2.2 Bande de construction

Les constructions principales et annexes, hors-sol et sous-sol, doivent être implantées dans une bande de vingt-quatre mètres (24,00 m) à partir de la limite avant du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante, pour autant que le recul arrière soit respecté.

Les maisons unifamiliales existantes situées en dehors de la bande de construction bénéficient d'un droit acquis. Les mesures indispensables pour la remise en valeur, ainsi que les transformations et une extension subordonnée sont autorisées sous conditions que :

- L'extension ait au maximum un niveau plein et un niveau en sous-sol.

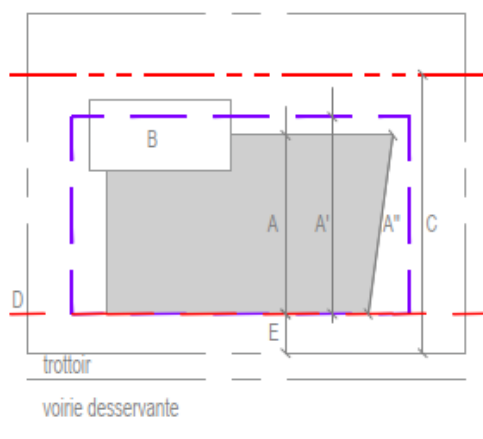
- L'extension ait une hauteur hors-tout de maximum cinq mètres (5,00 m) mesurés à partir du terrain naturel.
- L'extension respecte le recul arrière réglementaire sur toutes les limites de parcelle.
- L'extension soit rattachée à la construction principale et ne dépasse pas une surface d'emprise au sol de vingt-cinq mètres carré (25,00 m²).
- La profondeur maximale de construction soit respectée.

Aucune bande de construction n'est imposée pour les constructions liées à l'exploitation agricole : la bande de construction est définie par déduction des reculs avant et arrière à respecter.

Art. 3.2.3 Profondeur de construction

La profondeur des constructions liées à l'habitation hors-sol, mesurée entre la façade avant et la façade arrière, annexes comprises, est de maximum seize mètres (16,00 m). Celle des constructions en sous-sol est de maximum dix-huit mètres (18,00 m).

La longueur maximale de la façade latérale correspond à la profondeur maximale majorée de cinquante centimètres (0,50 m) et ne peut donc pas dépasser seize mètres cinquante (16,50 m).



- A: profondeur de construction hors sol (maximum 16,00m)
- A': profondeur de construction sous-sol (maximum 18,00m)
- A'': longueur de la façade latérale maximale A + 0,50m (maximum 16,50m)
- B: terrasse en rez-de-chaussée
- C: bande de construction (maximum 22,00m)
- D: alignement de façade
- E: recul avant (4,00m minimum ou bande d'alignement)

Aucune profondeur maximale de construction n'est imposée pour les constructions liées à l'exploitation agricole : la profondeur des constructions est définie par déduction des reculs avant et arrière à respecter.

Art. 3.2.4 Largeur des constructions

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

- minimum six mètres cinquante centimètres (6,50 m) par unité de logement pour les maisons jumelées ou en bande,
- minimum huit mètres (8,00 m) pour les maisons isolées,
- minimum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) et maximum vingt mètres (20,00 m) pour les maisons plurifamiliales.

Art. 3.3 Nombre de niveaux

Art. 3.3.1 Nombre maximal de niveaux hors-sol

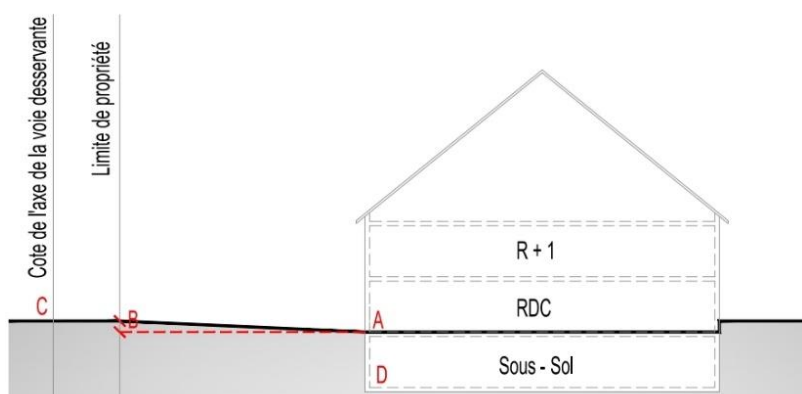
Le nombre de niveaux hors-sol autorisé, par construction principale, est de maximum trois niveaux pleins et un niveau dans les combles ou en retrait.

Art. 3.3.2 Nombre maximal de niveaux en sous-sol

Au maximum un niveau en sous-sol est autorisé. Les constructions annexes peuvent disposer d'un niveau en sous-sol. Le niveau en sous-sol doit respecter les dispositions relatives aux reculs (article 3.1), à la bande de construction (art. 3.2.2.) et à la profondeur des constructions (art. 3.2.3.).

Art. 3.3.3 Niveau du rez-de-chaussée

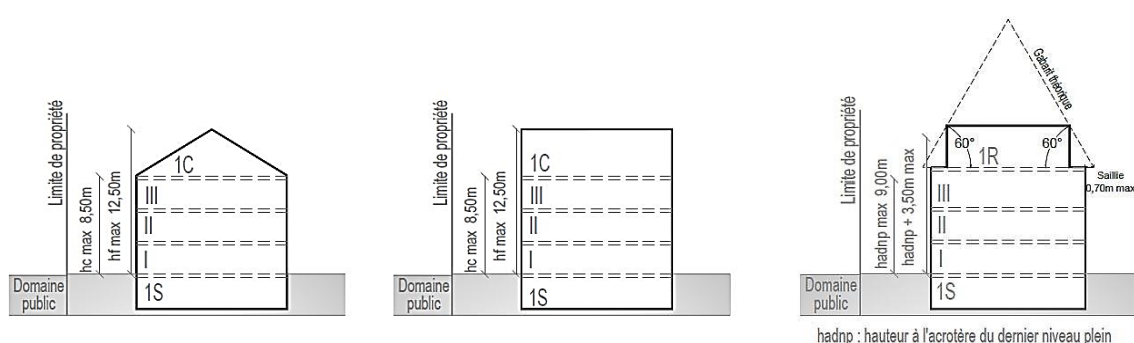
Le niveau du rez-de-chaussée correspond ou est supérieur à la cote de l'axe de la voie desservante mesurée au milieu de la façade avant. Il peut être situé sous cette cote sans toutefois lui être inférieur de plus de cinquante centimètres (50 cm). Pour un terrain avec une pente supérieure à dix pour cent (10 %), il faut se référer à l'article correspondant.



A: niveau du rez-de-chaussée
B: max. 0,50 m
C: cote de l'axe de la voie desservante
D: niveau en sous-sol

Art. 3.4 Hauteurs des constructions

Les hauteurs définies dans les articles 3.4.1., 3.4.2. et 3.4.3. sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies à l'article correspondant.



hadnp : hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein

Art. 3.4.1 Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche des constructions est de maximum huit mètres et cinquante centimètres (8,50 m).

Pour toute nouvelle construction qui fera partie d'un groupe de constructions déjà existant, la hauteur à la corniche ne peut dépasser la hauteur de la corniche existante la plus élevée de plus d'un mètre (1,00 m), sans dépasser la hauteur à la corniche définie à l'alinéa précédent, sauf dans un terrain d'une pente supérieure à dix pour cent (10 %) où il faut se référer à l'article correspondant.

La gouttière peut être interrompue sur une longueur de maximum deux mètres (2,00 m), mesurée sur la longueur de la façade concernée. La longueur cumulée des interruptions dans la gouttière ne peut représenter plus de cinquante pour cent (50 %) de la longueur de la façade.

Si le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à dix pour cent (10 %) en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de maximum neuf mètres cinquante centimètres (9,50 m). Cette disposition particulière ne s'applique pas pour les maisons plurifamiliales.

Art. 3.4.2 Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum neuf mètres (9,00 m).

Si le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à dix pour cent (10 %) en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein est de maximum dix mètres (10,00 m). Cette disposition particulière ne s'applique pas pour les maisons plurifamiliales

Art. 3.4.3 Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est de maximum douze mètres cinquante centimètres (12,50 m).

Pour toute nouvelle construction, qui fera partie d'un groupe de constructions déjà existant, la hauteur au faîte ne peut dépasser la hauteur au faîte existante la plus élevée de plus d'un mètre (1,00 m), sans dépasser la hauteur au faîte définie à l'alinéa précédent.

Art. 3.5 Nombre d'unités de logement par construction

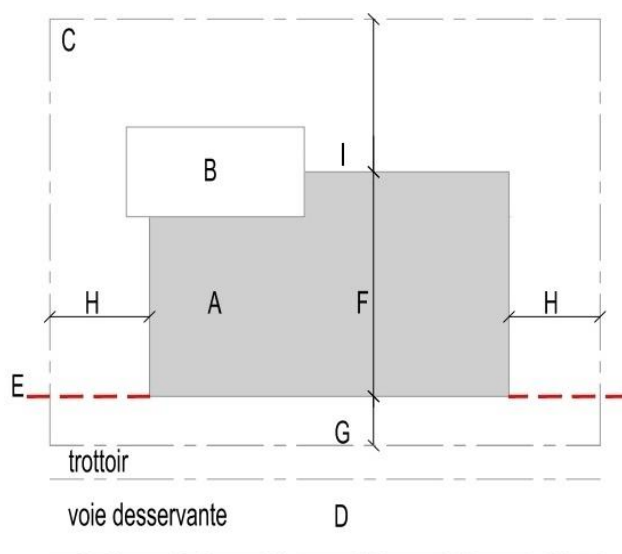
Le nombre maximal d'unités de logement est limité à :

- une unité de logement (et un logement intégré) par maison unifamiliale,
- deux unités de logement par maison bi-familiale,
- six unités de logement par maison plurifamiliale. La moyenne des superficies nettes des logements doit être supérieure à soixante mètres carrés (60 m²).

ART. 4 QUARTIER MIXTE RURAL « QE MIX-R »

Prescriptions QE MIX-r		
Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 4,00 m – Bande d'alignement Min 3,00 m pour les constructions liées à l'exploitation agricole
	Latéral	Min 2,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions hors sol Min 1,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d'1,00 m
	Arrière	Min 8,00 m pour les constructions hors sol Min 3,00 m pour les constructions liées à l'exploitation agricole Min 1,00 m pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d'1,00 m
	Distance à observer entre constructions principales	Min. 2 x recul latéral ou accolé
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée Constructions liées à l'exploitation agricole
	Bande de construction	Max 24,00 m pour les constructions principales Par déduction du recul arrière pour les constructions liées à l'exploitation agricole
	Profondeur de construction	Max 16,00 m pour les constructions principales Par déduction des reculs avant et arrière pour les constructions liées à l'exploitation agricole
	Largeur de construction	Min 8,00 m pour maison isolée
Nombre de niveaux	Niveaux pleins hors sol	Max 2 niveaux pleins (II)
	Niveaux combles ou retrait	Max 1 niveau dans les combles (1C)
	Niveaux en sous-sol	Max 1 niveau en sous-sol (1S)
Hauteur des constructions	Corniche	Pour les constructions liées à l'habitation : Max 7,00 m en cas de terrain plat Max 8,00 m en cas de terrain en pente Pour les constructions liées à l'exploitation agricole : Max 7,50 m en cas de terrain plat Max 8,50 m en cas de terrain en pente
	Acrotère	Pour les extensions, max hauteur à la corniche de la construction existante
	Faîte	Pour les constructions liées à l'habitation : max 11,00 m Pour les constructions liées à l'exploitation agricole : max 12,50 m
Nombre d'unités de logement par construction		Max 1 (+ 1 logement intégré) par maison unifamiliale Max 4 chambres d'hébergement temporaire par exploitation agricole

Art. 4.1 Recul des constructions

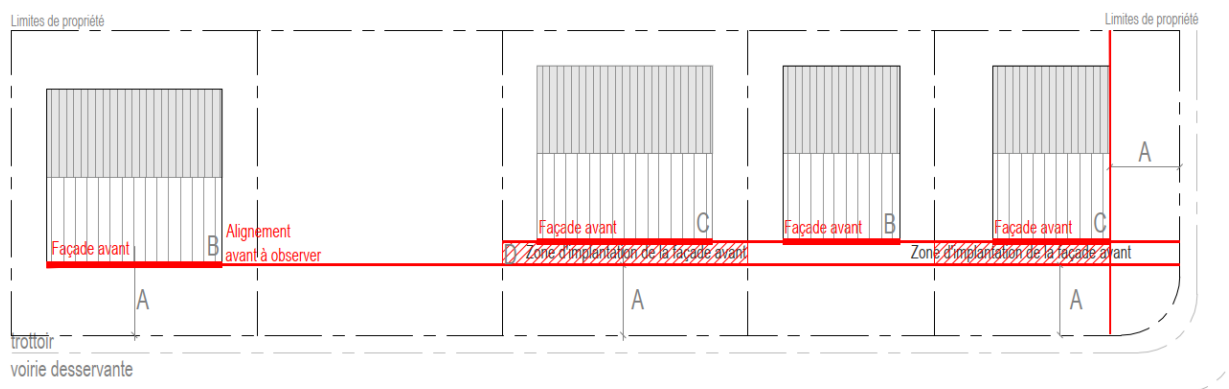


- A: construction existante
- B: terrasse non-couverte
- C: limite de propriété
- D: voie, route, chemin avec ou sans trottoir
- E: alignement avant
- F: profondeur de la construction
- G: recul avant
- H: recul latéral
- I: recul arrière

Art. 4.1.1 Recul Avant

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines, en respectant un recul de minimum quatre mètres (4,00 m), à mesurer par rapport aux limites du terrain à bâtir net,
- dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie, et des parcelles aux angles de rue, dans la bande d'alignement formée par un recul avant de minimum quatre mètres (4,00 m) et le prolongement de la façade avant de la construction principale sise sur la parcelle voisine,
- dans le cas d'un groupement de constructions déjà existant, dans la bande d'alignement formée entre le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales sises sur les parcelles voisines, ou en respectant un recul de quatre mètres (4,00 m) si cette bande d'alignement a un recul avant inférieur à quatre mètres (4,00 m).



- A: recul avant minimum
- B: construction existante
- C: construction projetée
- D: marge de reculement à l'avant

Art. 4.1.2 Recul Latéral

Le recul des constructions hors sol sur les limites latérales est de minimum deux mètres (2,00 m).

En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction, hors sol et sous-sol, doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m), ou alors en respectant un recul de minimum deux mètres (2,00 m) pour la construction hors sol et de minimum un mètre (1,00 m) pour la construction en sous-sol.

En cas de construction principale existante sur la parcelle voisine située à moins de deux mètres (2,00 m) de la limite latérale, la nouvelle construction hors sol doit être implantée avec un recul latéral de minimum deux mètres (2,00 m).



En l'absence de construction existante en limite latérale de propriété sur la parcelle voisine, le recul des constructions en sous-sol sur les limites latérales est de minimum un mètre (1,00 m), à condition que le niveau en sous-sol ne dépasse pas le niveau du terrain projeté de plus d'un mètre (1,00 m).

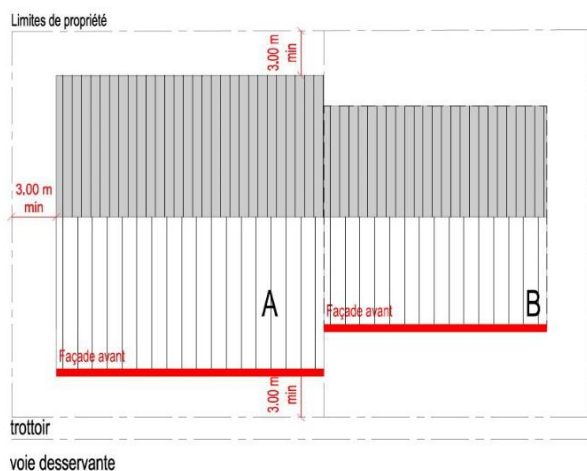
Art. 4.1.3 Recul Arrière

Le recul des constructions principales hors sol sur la limite arrière est de minimum huit mètres (8,00 m).

Le recul des constructions principales en sous-sol sur la limite arrière est de minimum un mètre (1,00 m), à condition que le niveau en sous-sol ne dépasse pas le niveau du terrain projeté de plus d'un mètre (1,00 m).

Art. 4.1.4 Reculs pour les constructions liées à l'exploitation agricole

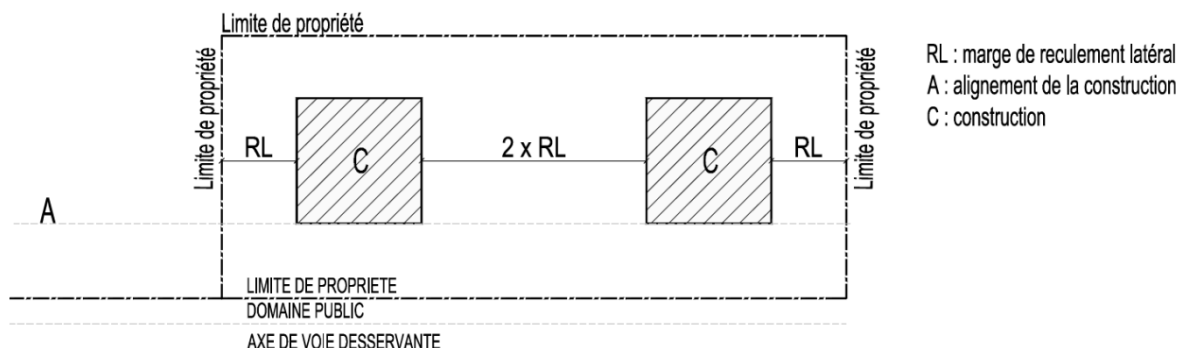
Par dérogation à ce qui précède, les constructions liées à l'exploitation agricole ont des reculs avant, latéraux et arrière de minimum trois mètres (3,00 m) ou sont accolées à des constructions existantes.



A: construction liée à l'exploitation agricole
B: construction existante

Art. 4.1.5 Distance à observer entre constructions principales

Les constructions principales sises sur une même parcelle doivent respecter une distance minimum correspondant à deux fois le recul latéral réglementaire ou être accolées. La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.



Art. 4.2 Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

Art. 4.2.1 Type des constructions

Les types de constructions autorisés sont :

- les maisons unifamiliales isolées,
- les constructions liées à l'exploitation agricole,
- les activités d'hébergements liés à l'exploitation agricole avec les commodités attenantes.

Art. 4.2.2 Bande de construction

Les constructions principales et annexes liées à l'habitation, hors-sol et sous-sol, doivent être implantées dans une bande de vingt-quatre mètres (24,00 m) à partir de la limite avant du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante, pour autant que le recul arrière soit respecté.

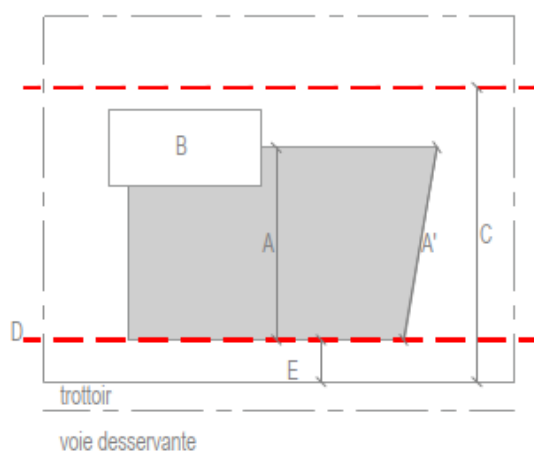
Les maisons unifamiliales existantes situées en dehors de la bande de construction bénéficient d'un droit acquis. Les mesures indispensables pour la remise en valeur, ainsi que les transformations et une extension subordonnée sont autorisées sous conditions que :

- L'extension ait au maximum un niveau plein et un niveau en sous-sol.
- L'extension ait une hauteur hors-tout de maximum cinq mètres (5,00 m) mesurés à partir du terrain naturel.
- L'extension respecte le recul arrière réglementaire sur toutes les limites de parcelle.
- L'extension soit rattachée à la construction principale et ne dépasse pas une surface d'emprise au sol de vingt-cinq mètres carré (25,00 m²).
- La profondeur maximale de construction soit respectée.

Aucune bande de construction n'est imposée pour les constructions liées à l'exploitation agricole : l'implantation est définie par déduction des reculs à respecter.

Art. 4.2.3 Profondeur de construction

La profondeur des constructions liées à l'habitation hors-sol et sous-sol mesurée entre la façade avant et la façade arrière, annexes comprises, est de maximum seize mètres (16,00 m).



- A: profondeur de construction (maximum 16,00m)
- A': profondeur de la façade latérale A + 0,50m (maximum 16,50m)
- B: terrasse en rez-de-chaussée
- C: bande de construction (maximum 22,00m)
- D: alignement de façade
- E: recul avant minimum

La profondeur de construction augmentée de cinquante centimètres (0,50 m) donne la longueur maximale de façade latérale, qui ne peut donc pas dépasser dix-huit mètres cinquante (16,50 m).

Aucune profondeur maximale de construction n'est imposée pour les constructions liées à l'exploitation agricole : la profondeur des constructions est définie par déduction des reculs avant et arrière à respecter.

Art. 4.2.4 Largeur de construction

La largeur de construction, mesurée entre les façades latérales, est de minimum huit mètres (8,00 m) de largeur pour les maisons isolées.

Art. 4.3 Nombre de niveaux

Art. 4.3.1 Nombre maximal de niveaux hors-sol

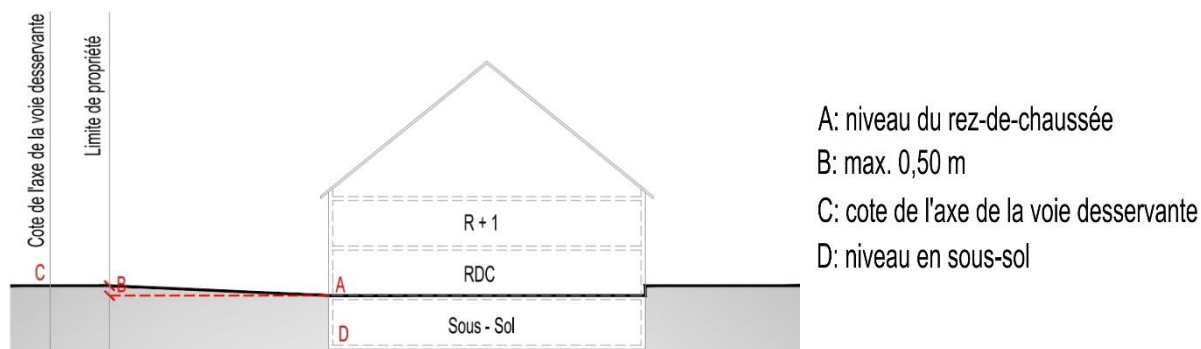
Le nombre de niveaux hors-sol autorisé, par construction principale, est de maximum deux niveaux pleins et un niveau dans les combles.

Art. 4.3.2 Nombre maximal de niveaux en sous-sol

Au maximum un niveau en sous-sol est autorisé. Les constructions annexes peuvent disposer d'un niveau en sous-sol. Le niveau en sous-sol doit respecter les dispositions relatives aux reculs (article 4.1), à la bande de construction (art. 4.2.2.) et à la profondeur des constructions (art. 4.2.3.).

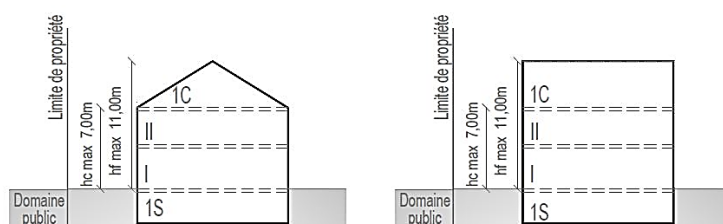
Art. 4.3.3 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée correspond ou est supérieur à la cote de l'axe de la voie desservante mesurée au milieu de la façade avant. Il peut être situé sous cette cote sans toutefois lui être inférieur de plus de cinquante centimètres (50 cm). Pour un terrain avec une pente supérieure à dix pour cent (10 %), il faut se référer à l'article correspondant.



Art. 4.4 Hauteurs des constructions

Les hauteurs définies dans les articles 4.4.1., 4.4.2. et 4.4.3. sont des hauteurs maximales définies pour les constructions principales. Les hauteurs des annexes et dépendances sont définies à l'article correspondant.



Art. 4.4.1 Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche des constructions liées à l'habitation est de maximum sept mètres (7,00 m).

Pour toute nouvelle construction qui fera partie d'un groupe de constructions déjà existant, la hauteur à la corniche ne peut dépasser la hauteur de la corniche existante la plus élevée de plus d'un mètre (1,00 m), sans dépasser la hauteur à la corniche définie à l'alinéa précédent. Pour un terrain avec une pente supérieure à dix pour cent (10 %), il faut se référer à l'article correspondant.

La gouttière peut être interrompue sur une longueur de maximum deux mètres (2,00 m), mesurée sur la longueur de la façade concernée. La longueur cumulée des interruptions dans la gouttière ne peut représenter plus de cinquante pour cent (50 %) de la longueur de la façade.

Si le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à dix pour cent (10 %) en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de maximum huit mètres (8,00 m).

La hauteur à la corniche des constructions liées à l'exploitation agricole est de maximum sept mètres et cinquante centimètres (7,50 m).

Si le terrain naturel accuse une pente supérieure ou égale à dix pour cent (10 %) en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de maximum huit mètres cinquante centimètres (8,50 m).

Art. 4.4.2 Hauteur à l'acrotère

Seules les constructions secondaires, annexes, extensions et bâtiments de raccord des constructions principales peuvent être dotées d'une toiture plate. Les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- maximum deux niveaux pleins,
- une hauteur à l'acrotère inférieure ou égale à la hauteur à la corniche de la construction principale.

Art. 4.4.3 Hauteur au faîte

La hauteur au faîte des constructions liées à l'habitation est de maximum onze mètres (11,00 m).

Pour toute nouvelle construction, qui fera partie d'un groupe de constructions déjà existant, la hauteur au faîte ne peut dépasser la hauteur au faîte existante la plus élevée de plus d'un mètre (1,00 m), sans dépasser la hauteur au faîte définie à l'alinéa précédent.

La hauteur au faîte des constructions liées à l'exploitation agricole est de maximum douze mètres cinquante centimètres (12,50 m).

Art. 4.5 Nombre d'unités de logement par construction

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

- une unité de logement (et un logement intégré) par maison unifamiliale,
- les activités d'hébergements liés à l'exploitation agricole sont autorisées avec un maximum de quatre (4) chambres par exploitation agricole.

ART. 5 QUARTIER DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »

Prescriptions QE BEP		
Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Défini en fonction de l'utilisation de la construction et de la configuration du terrain
	Latéral	Min 2,50 m ou 0 m
	Arrière	Min 5,00 m ou 0,5 x hauteur corniche si hauteur corniche > 10,00 m pour les constructions hors sol Min 1,00 m pour les constructions en sous-sol
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Constructions isolées et groupées Constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général
	Bande de construction	Définie en fonction de l'utilisation de la construction et de la configuration du terrain
	Profondeur de construction	Définie en fonction de l'utilisation de la construction et de la configuration du terrain
Nombre de niveaux		Définie en fonction de l'utilisation de la construction
Hauteur des constructions		Définie en fonction de l'utilisation de la construction
Nombre d'unités de logement par parcelle		Max 1 logement par parcelle

Art. 5.1 Recul des constructions**Art. 5.1.1 Recul avant**

Le recul avant des constructions principales est déterminé en fonction de l'utilisation de la construction et de la configuration du terrain.

Art. 5.1.2 Recul latéral

Le recul des constructions principales est de minimum deux mètres cinquante centimètres (2,50 m) sur la limite de propriété ou nul (0 m).

Art. 5.1.3 Recul arrière

Le recul des constructions principales hors-sol est de minimum cinq mètres (5,00 m) sur la limite de propriété. Au cas où la hauteur à la corniche de la construction dépasse dix mètres (10,00 m), le recul doit être supérieur ou égal à une demi-fois la hauteur à la corniche.

Le recul des constructions principales en sous-sol sur la limite arrière est de minimum un mètre (1,00 m).

Art. 5.2 Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol**Art. 5.2.1 Type des constructions**

Les constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général peuvent être implantés de manière isolée ou groupée et doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

Des constructions qui sont en rapport direct avec leur destination, comme l'implantation d'un d'une réception, d'un logement de service, de sanitaires et de locaux sociaux sont autorisées.

Art. 5.2.2 Bande de construction

La bande de construction est déterminée par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée et en rapport avec la configuration du terrain.

Art. 5.2.3 Profondeur de construction

La profondeur de construction est déterminée par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée et en rapport avec la configuration du terrain.

Art. 5.3 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux des constructions est déterminé par les autorités communales selon les exigences de l'utilisation envisagée.

Art. 5.4 Hauteurs des constructions

La hauteur des constructions projetées pour les constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général est définie librement en fonction des besoins des installations à réaliser, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions projetées dans le tissu bâti environnant.

Art. 5.5 Nombre d'unités de logement par construction

Le nombre de logements de service est limité à un logement par parcelle. Celui-ci est à intégrer ou à accoler aux constructions existantes ou projetées.

ART. 6 QUARTIER D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNAL TYPE 1 « QE ECO-C1 »

Prescriptions QE ECO-c1		
Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 8,00 m
	Latéral	Min 4,00 m ou 0 m si <u>construction</u> existante sur la limite
	Arrière	Min 4,00 m pour constructions hors sol Min 1,00 m pour constructions en sous-sol
	Distance à observer entre constructions principales	Min 2 x <u>recul latéral</u> ou accolé
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Constructions isolées ou groupées
	Bande de construction	Par déduction du <u>recul</u> arrière
	Profondeur de construction	Par déduction des <u>reculs</u> avant et arrière
	Volume constructible	Max 4,00 m ³ par m ² de <u>terrain à bâtir net</u>
Nombre de niveaux	Niveaux pleins hors sol	Max 2 <u>niveaux pleins</u> (II)
	Niveaux combles ou retrait	Max 1 niveau dans les combles (1C) ou en retrait (1R)
	Niveaux en sous-sol	Max 1 <u>niveau en sous-sol</u> (1S)
Hauteur des constructions	Faïte	Max 12,50 m
Nombre d'unités de logement par construction		Max 1 logement de service par construction

Art. 6.1 Recul des constructions**Art. 6.1.1 Recul avant**

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées en respectant un recul de minimum huit mètres (8,00 m).

Art. 6.1.2 Recul latéral

Le recul des constructions sur les limites latérales est de minimum quatre mètres (4,00 m).

En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, la nouvelle construction, hors sol et sous-sol, peut être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m), ou alors en respectant un recul de minimum quatre mètres (4,00 m) pour la construction hors sol et de minimum un mètre (1,00 m) pour la construction en sous-sol.

En cas de construction principale existante sur la parcelle voisine située à moins de quatre mètres (4,00 m) de la limite latérale, la nouvelle construction doit être implantée avec un recul latéral de minimum quatre mètres (4,00 m).

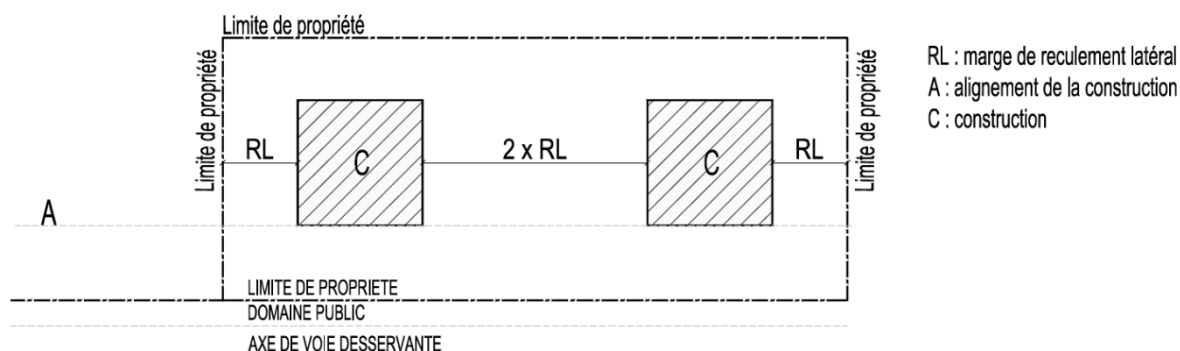
Art. 6.1.3 Recul arrière

Le recul des constructions principales hors sol sur la limite arrière est de minimum quatre mètres (4,00 m).

Le recul des constructions principales en sous-sol sur la limite arrière est de minimum un mètre (1,00 m).

Art. 6.1.4 Distance à observer entre les constructions

Deux constructions principales sises sur une même parcelle doivent respecter une distance de minimum correspondant à deux fois le recul latéral réglementaire ou être accolées. La distance entre façades finies au point le plus rapproché est à prendre en compte.



Art. 6.2 Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

Art. 6.2.1 Type des constructions

Les constructions peuvent être implantées de manière isolée ou contiguë.

Art. 6.2.2 Bande de construction

La bande de construction est définie par déduction du recul arrière à respecter.

Art. 6.2.3 Profondeur de construction

La profondeur de construction est définie par déduction des reculs avant et arrière à respecter.

Au moins dix pour cent (10 %) de la surface du terrain à bâtir net est à aménager en tant qu'espace vert avec des plantations qui doivent être entretenues.

Art. 6.2.4 Volume constructible

Le volume hors tout des constructions, calculé à partir du niveau du terrain naturel, est de maximum quatre mètres cube par mètre carré ($4,00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$) de surface de terrain à bâtir net.

Art. 6.3 Nombre de niveaux

Art. 6.3.1 Nombre maximal de niveaux hors-sol

Le nombre de niveaux hors-sol autorisé, par construction principale, est de maximum deux niveaux pleins et un niveau dans les combles ou en retrait.

Art. 6.3.2 Nombre maximal de niveaux en sous-sol

Au maximum un niveau en sous-sol est autorisé. Les constructions annexes peuvent disposer d'un niveau en sous-sol. Le niveau en sous-sol doit respecter les dispositions relatives à la bande de construction (art. 6.2.2.) et à la profondeur des constructions (art. 6.2.3.).

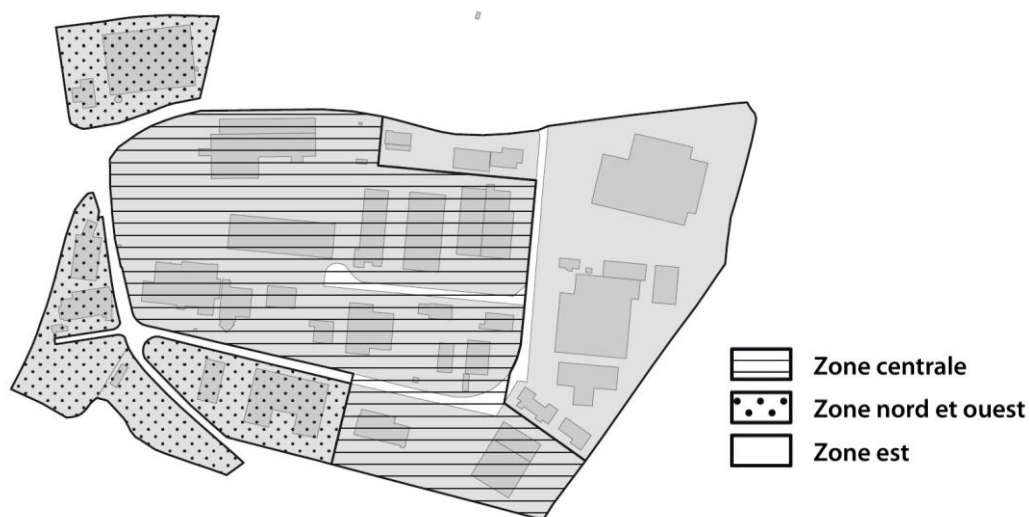
Art. 6.4 Hauteurs des constructions

La hauteur au faite est de maximum douze mètres cinquante centimètres (12,50 m).

Art. 6.5 Nombre d'unités de logement par construction

Le nombre maximal d'unités de logement est limité à un logement de service par construction. Celui-ci ne peut être réalisé sous forme d'une construction séparée de celle de l'activité économique.

Art. 6.6 Bassin de rétention des eaux pluviales



Les bassins de rétention des eaux pluviales dans la zone d'activités sont à dimensionner de la manière suivante :

- Pour les parcelles situées dans la zone centrale, dans le cas où le coefficient de Scellement du Sol est supérieur à 0,60, un ou plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales sont à aménager sur le terrain à bâtir net et à dimensionner en fonction de la part de surface scellée de la propriété supérieure à 0,60.
- Pour les parcelles situées dans la zone Nord et Ouest, les bassins de rétention des eaux pluviales existants doivent être maintenus et entretenus. Leur capacité est à adapter en cas d'augmentation de la surface scellée de la propriété. Si un ou plusieurs nouveaux bassins de rétention des eaux pluviales s'avèrent nécessaires, ils sont à aménager sur le terrain à bâtir net.
- Pour les parcelles situées dans la zone Est, un ou plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales sont à aménager sur le terrain à bâtir net et à dimensionner en fonction de la surface scellée de la propriété.

Chaque bassin de rétention doit être conforme à la réglementation en vigueur (loi sur l'Eau) et être exécuté selon les règles de l'art. La commune se réserve le droit de demander une étude du bassin de rétention à un bureau d'ingénieur compétent en la matière.

ART. 7 TABLEAU SYNOPTIQUE

		QE HAB-1	QE HAB-1 Brameschhaff	QE MIX-v	QE MIX-r	QE BEP	QE ECO-c1
Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Min 4,00 m	Min 6,00 m – Bande d’alignement	Min 4,00 m – Bande d’alignement	Min 4,00 m – Bande d’alignement Min 3,00 m pour les constructions liées à l’exploitation agricole	Défini en fonction de l’utilisation de la construction et de la configuration du terrain	Min 8,00 m
	Latéral	Min 2,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions hors sol Min 1,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d’1 m	Min 5,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions hors sol Min 1,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions en sous-sol, et à condition de ne pas dépasser le terrain projeté	Min 2,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions hors sol Min 1,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d’1 m	Min 2,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions hors sol Min 1,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d’1 m	Min 2.50 m ou 0 m	Min 4,00 m ou 0 m si construction existante sur la limite
	Arrière	Min 8,00 m pour les constructions hors sol Min 1,00 m pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d’1 m	Min 8,00 m	Min 8,00 m pour les constructions hors sol Min 1,00 m pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d’1 m	Min 8,00 m pour les constructions hors sol Min 3,00 m pour les constructions liées à l’exploitation agricole Min 1,00 m pour les constructions en sous-sol, à condition de ne pas dépasser le terrain projeté de plus d’1 m	Min 5,00 m ou 0,5 x hauteur corniche si hauteur corniche > 10,00 m pour les constructions hors sol Min 1,00 m pour les constructions en sous-sol	Min 4,00 m pour les constructions hors sol Min 1,00 m pour les constructions en sous-sol
	Distance à observer entre constructions principales	Min 2 x recul latéral ou accolé				-	Min 2 x recul latéral ou accolé
Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol	Typologie	Maison unifamiliale isolée, jumelée ou en bande de maximum 5 unités de logement Maison bi-familiale isolée ou jumelée	Maison unifamiliale isolée ou jumelée Maison bi-familiale isolée	Maison unifamiliale isolée, jumelée ou en bande de maximum 5 unités de logement Maison bi-familiale isolée ou jumelée Maison plurifamiliale isolée Constructions liées à l’exploitation agricole	Maison unifamiliale isolée Constructions liées à l’exploitation agricole	Constructions isolées et groupées Constructions, équipements et aménagements d'utilité collective, publique ou d'intérêt général	Constructions isolées ou groupées
	Bande de construction	Max 24,00 m	Max 40,00 m	Max 24,00 m pour les constructions principales Par déduction des reculs pour les constructions liées à l’exploitation agricole	Max 24,00 m pour les constructions principales Par déduction des reculs pour les constructions liées à l’exploitation agricole	Définie en fonction de l’utilisation de la construction et de la configuration du terrain	Par déduction du recul arrière
	Profondeur de construction	Max 18,00 m Profondeur max + 0,50 m = longueur de façade latérale max	Max 18,00 m Profondeur max + 0,50 m = longueur de façade latérale max	Max 16,00 m pour les constructions hors sol Profondeur max + 0,50 m = longueur de façade latérale max Max 18,00 m pour les constructions en sous-sol pour les unités d'habitation Par déduction des reculs avant et arrière pour les constructions liées à l’exploitation agricole	Max 16,00 m pour les constructions Profondeur max + 0,50 m = longueur de façade latérale max Par déduction des reculs avant et arrière pour les constructions liées à l’exploitation agricole	Définie en fonction de l’utilisation de la construction et de la configuration du terrain	Par déduction des reculs avant et arrière
	Largeur de construction	Min 6,50 m pour maison en bande Min 7,00 m pour maison jumelée Min 8,00 m pour maison isolée	Min 7,50 m pour maison jumelée Min 8,00 m pour maison isolée	Min 6,50 m pour maison jumelée ou en bande Min 8,00 m pour maison isolée Min 7,50 m et max 20,00 m pour maison plurifamiliale	Min 8,00 m pour maison isolée	-	-
	Volume constructible	-	-	-	-	-	Max 4,00 m³ par m² de terrain à bâtir net
Nombre de niveaux	Niveaux pleins hors sol	Max 2 niveaux pleins (II)	Max 2 niveaux pleins (II)	Max 3 niveaux pleins (III)	Max 2 niveaux pleins (II)	Définis en fonction de l’utilisation de la construction	Max 2 niveaux pleins (II)
	Niveaux combles ou retrait	Max 1 niveau dans les combles (1C) ou en retrait (1R)	Max 1 niveau dans les combles (1C) ou en retrait (1R)	Max 1 niveau dans les combles (1C) ou en retrait (1R)	Max 1 niveau dans les combles (1C)	Définis en fonction de l’utilisation de la construction	Max 1 niveau dans les combles (1C) ou en retrait (1R)
	Niveaux en sous-sol	Max 1 niveau en sous-sol (1S)	Max 1 niveau en sous-sol (1S)	Max 1 niveau en sous-sol (1S)	Max 1 niveau en sous-sol (1S)	Définis en fonction de l’utilisation de la construction	Max 1 niveau en sous-sol (1S)
Hauteur des constructions	Corniche	Max 7,00 m en cas de terrain plat Max 8,00 m en cas de terrain en pente	Max 7,00 m en cas de terrain plat Max 8,00 m en cas de terrain en pente	Max 8,50 m en cas de terrain plat Max 9,50 m en cas de terrain en pente, excepté pour les maisons plurifamiliales	Pour les constructions liées à l’habitation : Max 7,00 m en cas de terrain plat Max 8,00 m en cas de terrain en pente Pour les constructions liées à l’exploitation agricole : Max 7,50 m en cas de terrain plat Max 8,50 m en cas de terrain en pente	Définie en fonction de l’utilisation de la construction	-
	Acrotère	Max 7,50 m en cas de terrain plat Max 8,50 m en cas de terrain en pente	Max 7,50 m en cas de terrain plat Max 8,50 m en cas de terrain en pente	Max 9,00 m en cas de terrain plat Max 10,00 m en cas de terrain en pente, excepté pour les maisons plurifamiliales	Pour les extensions, max hauteur à la corniche de la construction existante	Définie en fonction de l’utilisation de la construction	-
	Faîte	Max 11,00 m en cas de terrain plat Max 12,00 m en cas de terrain en pente	Max 11,00 m en cas de terrain plat Max 12,00 m en cas de terrain en pente	Max 12,50 m	Pour les constructions liées à l’habitation : max 11,00 m Pour les constructions liées à l’exploitation agricole : max 12,50 m	Définie en fonction de l’utilisation de la construction	Max 12,50 m
Nombre d’unités de logement par construction		Max 1 (+ 1 logement intégré) par maison unifamiliale Max 2 par maison bi-familiale Max 4 en cas de réaffectation d'un « gabarit d'une construction existante à préserver », ou d'une « construction à conserver », ou d'un « immeubles classés monument national » ou « inscrits à l'inventaire supplémentaire »	Max 1 (+ 1 logement intégré) par maison unifamiliale Max 2 par maison bi-familiale	Max 1 (+ 1 logement intégré) par maison unifamiliale Max 2 par maison bi-familiale Max 6 unités par maison plurifamiliale	Max 1 (+ 1 logement intégré) par maison unifamiliale Max 4 chambres d'hébergement temporaire par exploitation agricole	Max 1 logement par parcelle	Max 1 logement de service par construction

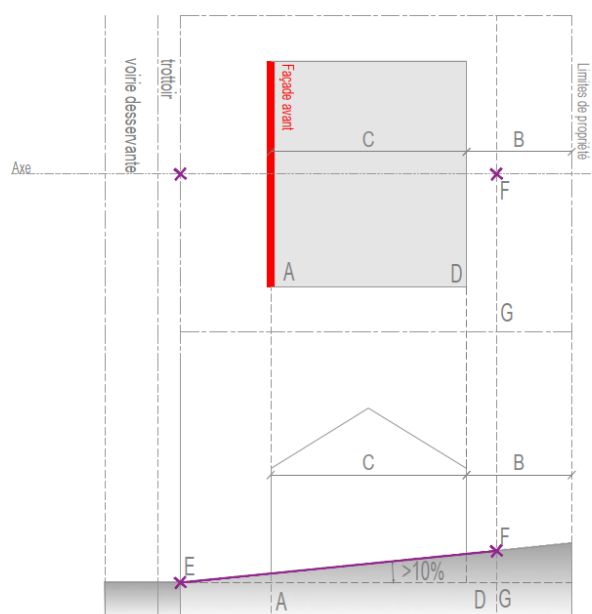
CHAPITRE III REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

ART. 8 TERRAIN EN PENTE

Art. 8.1 Méthode de calcul de la pente d'un terrain

La pente d'un terrain est déterminée par le rapport en pourcentage entre :

- la différence de la cote mesurée dans l'axe de la façade avant, sur la limite entre le domaine public et le domaine privé (point E) et celle du terrain naturel située sur la limite arrière de la bande de construction (point F) telle qu'autorisée au chapitre 2 pour le PAP QE applicable,
- et la bande de construction (distance entre les points E et F) telle qu'autorisée au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.



Les cotes désignées ci-dessus sont mesurées dans l'axe de la construction.

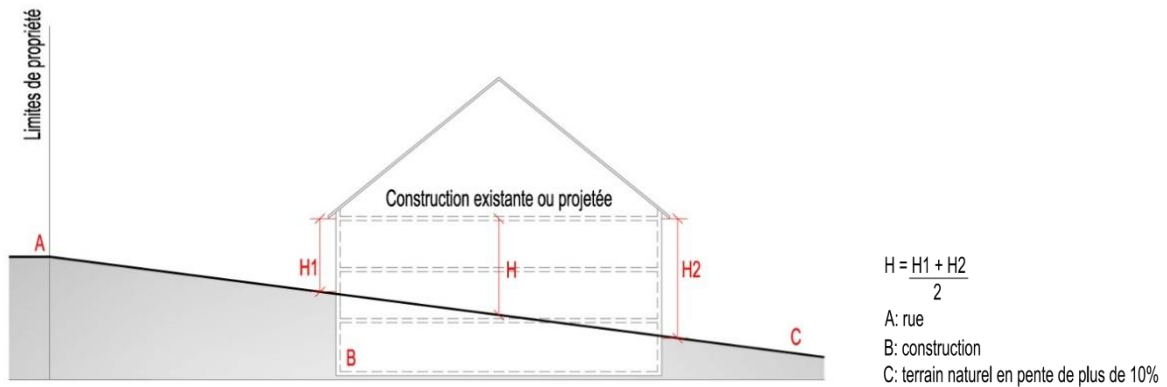
- A: alignement de façade
- B: marge de reculement arrière minimum
- C: profondeur de construction
- D: limite postérieure de construction
- E: limite entre le domaine public et le domaine privé
- F: cote du terrain naturel située sur la limite postérieure de la bande de construction
- G: bande de construction

Dans le cas d'une pente supérieure à dix pour cent (10 %), le terrain est considéré en pente et des dispositions spécifiques, en termes de hauteur des constructions, sont spécifiées aux chapitres 2 pour le PAP QE applicable et 3 pour les règles communes à l'ensemble des quartiers existants.

Art. 8.2 Hauteur des constructions

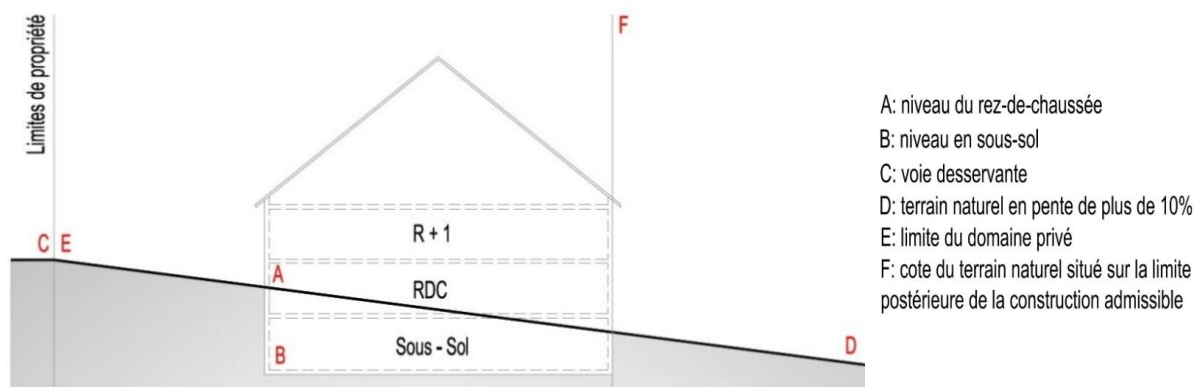
Pour les constructions situées sur un terrain ayant une pente supérieure à dix pour cent (10 %), la hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante.

Pour les constructions liées à l'exploitation agricole situées sur un terrain ayant une pente supérieure à dix pour cent (10 %), la hauteur à la corniche (H) est la moyenne des hauteurs à la corniche des façades avant (H1) et arrière (H2) mesurées par rapport au niveau du terrain naturel.



Art. 8.3 Niveau du rez-de-chaussée

Pour les constructions situées sur un terrain ayant une pente supérieure à dix pour cent (10 %), le niveau du rez-de-chaussée est la moyenne de la cote mesurée sur la limite entre le domaine public et le domaine privé (point E) et celle du terrain naturel située sur la limite arrière de la bande de construction (point F) telle qu'autorisée au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.



ART. 9 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Art. 9.1 Implantation des constructions en second rang

Une nouvelle construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie desservante que la construction en première position, est interdite.

La réaffectation d'une construction principale existante en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie desservante que la construction existante en première position, est autorisée.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

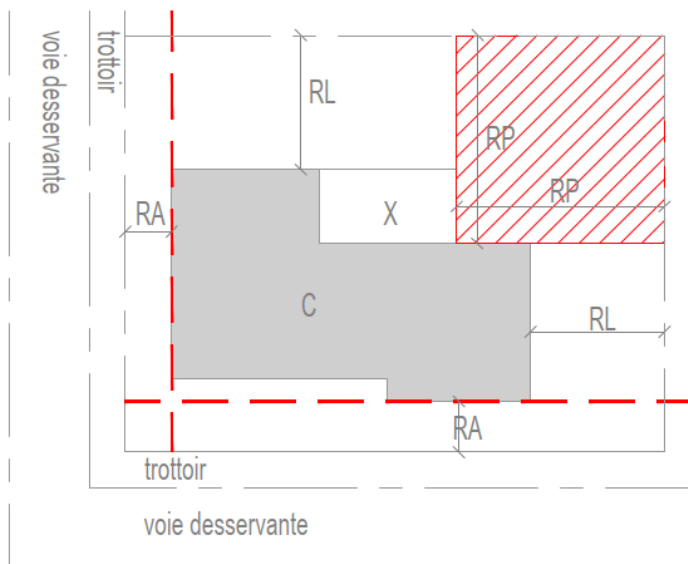
Art. 9.2 Constructions aux angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de la rue, des conditions spéciales, telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur l'alignement, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

Dans les quartiers d'habitation et mixtes, les façades donnant sur le domaine public sont à considérer comme façades avant. Sont d'application :

- Les reculs avant et les prescriptions relatives aux saillies ;
- A partir de trois niveaux pleins, les prescriptions relatives à l'étage en retrait.

La construction principale doit au minimum laisser libre à l'arrière de la parcelle un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière réglementaire minimal.

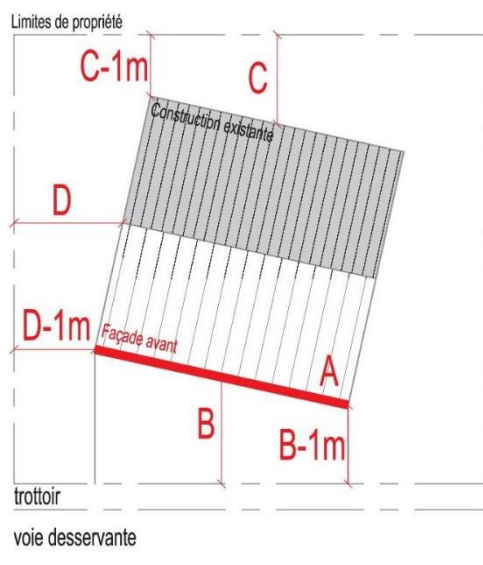


C: Construction principale
 X: Construction annexe
 L: Limite de propriété
 A: Alignement de façade
 RA: Recul avant minimal
 RL: Recul latéral minimal
 RP: Recul arrière minimal

Art. 9.3 Façade sur une limite oblique

L'implantation des constructions doit se faire prioritairement de manière parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voie desservante. Lorsque la limite de parcelle se présente obliquement par rapport à l'axe de la voie desservante, le recul imposé des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite.

Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne pourra pas être diminué de plus d'un mètre (1,00 m) par rapport au recul défini au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.



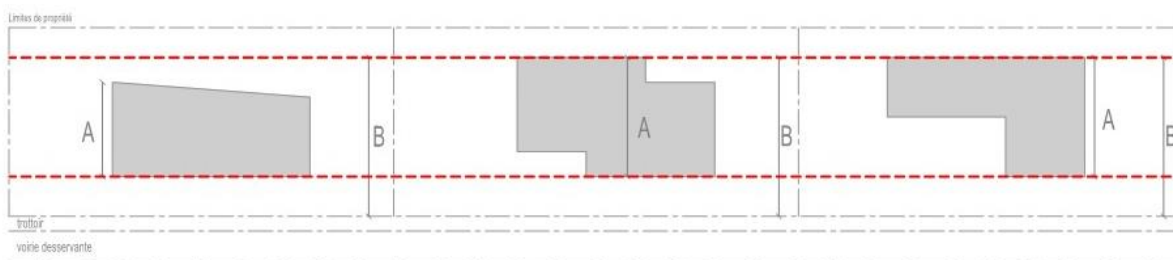
A: construction
 B: recul avant
 C: recul arrière
 D: recul latéral

Art. 9.4 Profondeur de construction

Pour les constructions formées par au moins deux corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chaque corps de bâtiment.

Lorsque les façades avant et arrière d'une construction ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

La profondeur de construction d'une construction principale est mesurée compte tenu des avant-corps, des annexes, et compte non-tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.



A: profondeur de construction

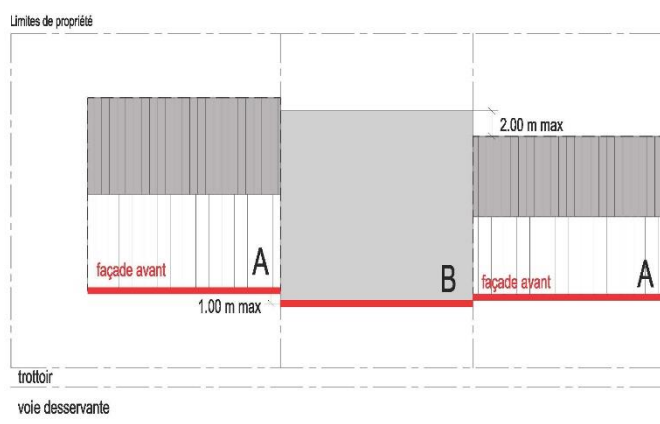
B: bande de construction

C: alignement de façade

Art. 9.5 Cas d'un groupe de constructions déjà existant

Toute nouvelle construction, qui fera partie d'un groupe de constructions déjà existant, doit s'implanter en respectant les dispositions suivantes :

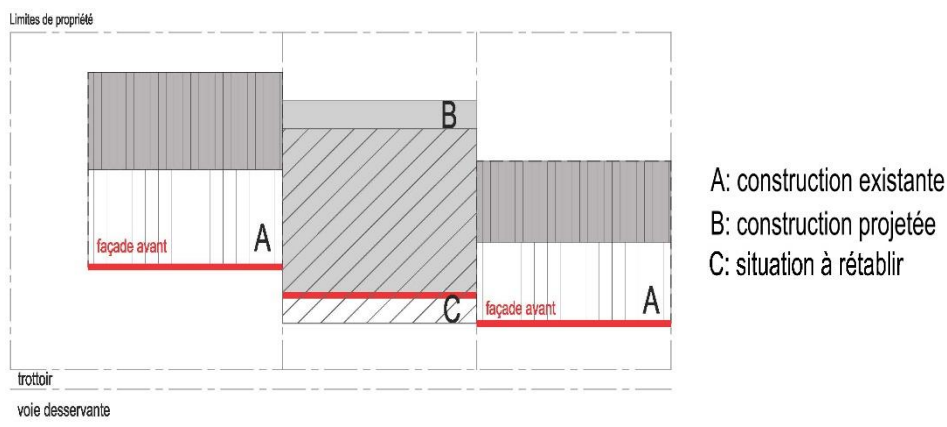
- dans l'alignement de la façade avant de la construction avoisinante la plus éloignée de la voie desservante, avec une marge de maximum un mètre (1,00 m), et en respectant le recul avant défini au chapitre 2 pour le PAP QE applicable,
- dans l'alignement de la façade arrière de la construction avoisinante la plus proche de la voie desservante, avec une marge de maximum deux mètres (2,00 m), et en respectant le recul arrière défini au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.



A: construction existante

B: construction projetée

Si une construction qui fait partie d'un groupe de constructions déjà existant est démolie pour être remplacée par une nouvelle construction, la nouvelle construction est soumise aux conditions du paragraphe ci-dessus ou alors la situation précédente est à rétablir.



Art. 9.6 Éléments en saillie

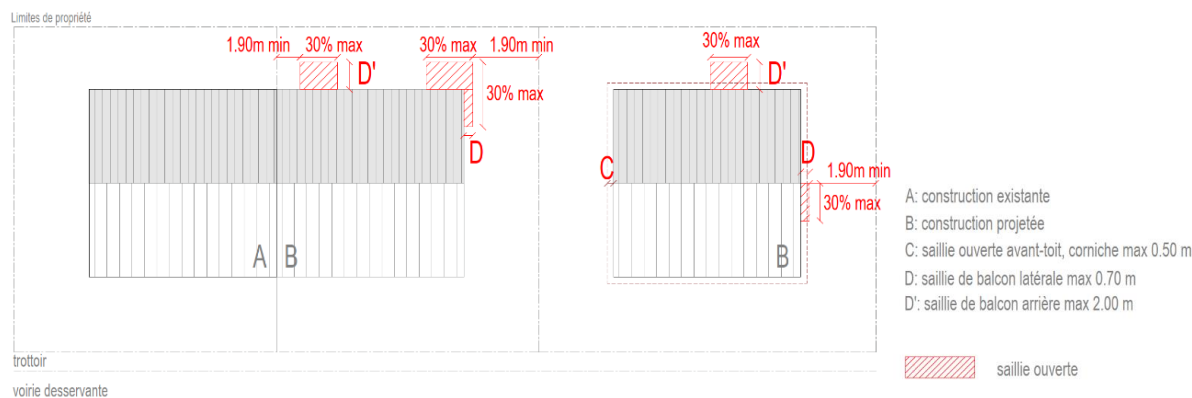
Art. 9.6.1 Saillies ouvertes

Les parties saillantes ou saillies de bâtiments comprennent les avant-toits, corniches, balcons, auvents. Elles ne peuvent dépasser sur le domaine public.

Les avant-toits et corniches peuvent faire saillie de maximum cinquante centimètres (50 cm) par rapport au plan de la façade à laquelle ils se rapportent. Le dépassement des auvents peut avoir une saillie de maximum un mètre (1,00 m) sur l'alignement de façade et doit laisser un passage libre d'une hauteur de minimum deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m).

L'aménagement de balcons doit respecter les dispositions suivantes :

- les balcons sont interdits sur les façades donnant sur la voie desservante,
- ils peuvent faire saillie de maximum deux mètres (2,00 m) par rapport au plan de la façade arrière et de maximum soixante-dix centimètres (70 cm) par rapport au plan de la façade latérale. Les balcons situés sur deux façades peuvent être réunis au coin,
- ils respectent un recul de minimum un mètre et quatre-vingt-dix centimètres (1,90 m) sur les limites cadastrales latérales,
- la longueur saillante des balcons peut couvrir maximum trente pour cent (30 %) de la largeur de la façade sur laquelle ils se trouvent,
- tous les éléments du balcon (dalle, garde-corps) doivent être situés en dessous du niveau effectif du débordement de la toiture.

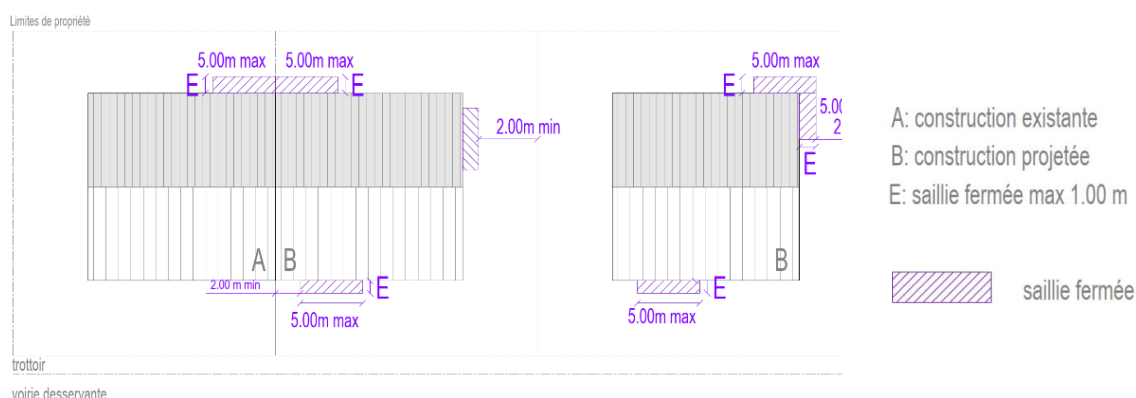


Art. 9.6.2 Saillies correspondant à un volume fermé

Les saillies correspondant à un volume fermé (avant-corps) sont des éléments architecturaux en saillie par rapport au plan des façades auxquelles ils se rapportent. Ces saillies doivent respecter les dispositions en termes de profondeur de construction et de bande de construction, définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable. Elles doivent respecter les dispositions suivantes :

- une saillie de maximum un mètre (1,00 m) par rapport à la façade principale,
- une largeur de maximum cinq mètres (5,00 m).
- elles peuvent couvrir maximum un tiers (1/3) de la surface de la façade principale (hors étage en retrait) sur laquelle elles se trouvent,
- le recul sur les limites latérales est de minimum deux mètre (2,00 m),
- les saillies correspondant à un volume fermé situées sur deux façades peuvent être réunies au coin,
- les avant-corps sur les murs pignons respecteront un recul d'un mètre (1,00 m) par rapport aux arêtes et rives de toiture.

En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, lorsque la nouvelle construction est implantée en limite latérale de propriété, la saillie sur la nouvelle construction peut être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m), ou alors en respectant un recul de minimum deux mètres (2,00 m).



Art. 9.7 Niveau en sous-sol

Le niveau en sous-sol est à couvrir d'une couche de terre végétale d'une épaisseur de minimum cinquante centimètres (50 cm), exception faite des terrasses, chemins d'accès et emplacements de parking.

L'aménagement d'un niveau en sous-sol est interdit dans le recul réglementaire minimum avant des constructions.

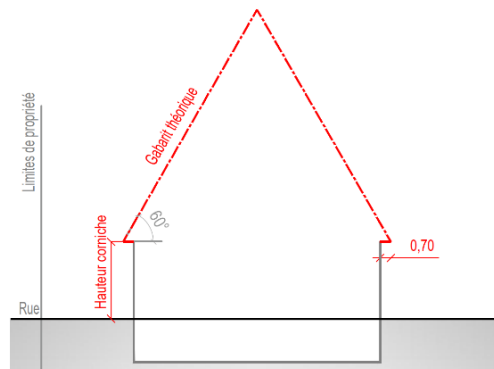
ART. 10 GABARIT THÉORIQUE ET APPLICATIONS

Art. 10.1 Définition

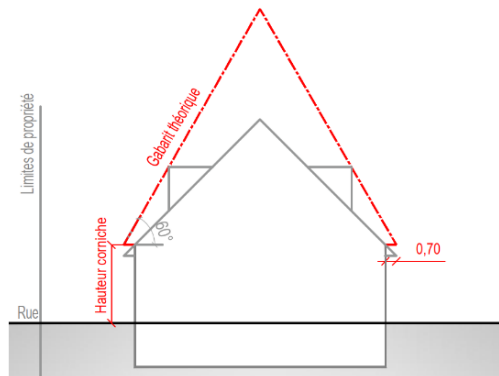
Le gabarit théorique est établi comme étant le gabarit ayant les caractéristiques suivantes :

- une toiture en bâtière (pente et longueur égales) formant un angle de soixante degrés (60°) par rapport à l'horizontale,

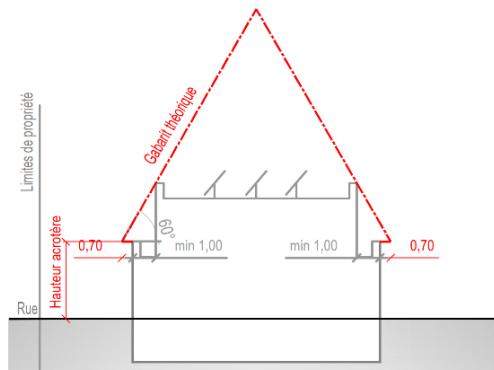
- une saillie de soixante-dix centimètres (70 cm) par rapport à la façade,
- la ligne de rive du gabarit théorique correspond à la hauteur à la corniche effective ou à la hauteur à l'acrotère effectif du dernier niveau plein de la construction projetée.



Gabarit théorique pour toiture en pente



Gabarit théorique pour toiture en pente avec lucarnes



Gabarit théorique pour toiture plate avec étage en retrait

Art. 10.2 Applications du gabarit théorique

Art. 10.2.1 Généralité

L'étage en retrait, le niveau sous combles, les superstructures, et toutes les ouvertures dans la toiture (lucarnes, chien-assis...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique. Ce principe est précisé dans les articles correspondants.

Art. 10.2.2 Aménagement de l'étage en retrait

L'étage en retrait doit se situer intégralement à l'intérieur du gabarit théorique (y compris son acrotère) et respecter un recul avant et arrière de minimum un mètre (1,00 m).

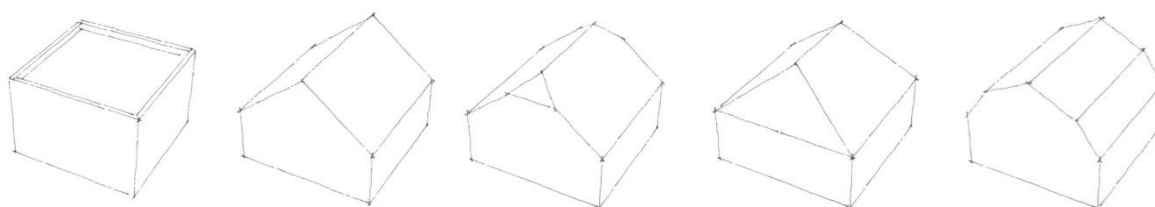
L'acrotère de l'étage en retrait ne peut dépasser de plus de trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) la hauteur à l'acrotère effectif du dernier niveau plein.

La toiture au-dessus de l'étage en retrait ne peut pas être aménagée en toit terrasse, mais peut rester accessible pour l'entretien.

ART. 11 TOITURE

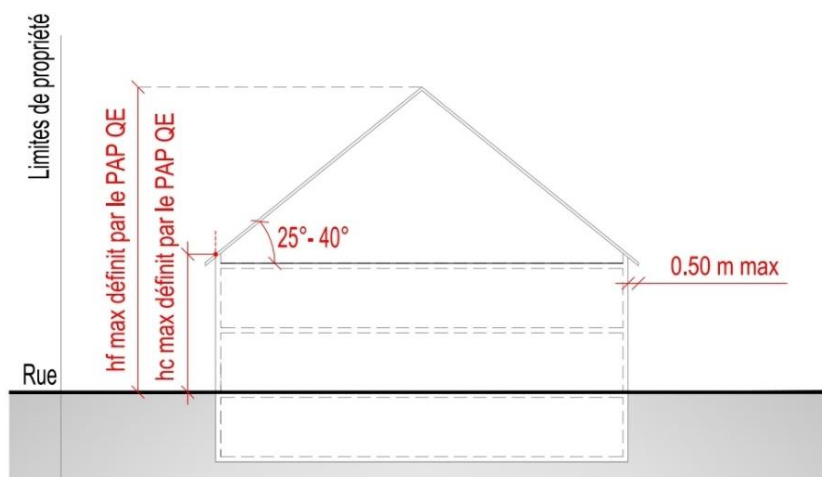
Art. 11.1 Forme de la toiture

Les toitures plates, toitures à minimum deux versants et à la Mansart sont autorisées pour les constructions principales.



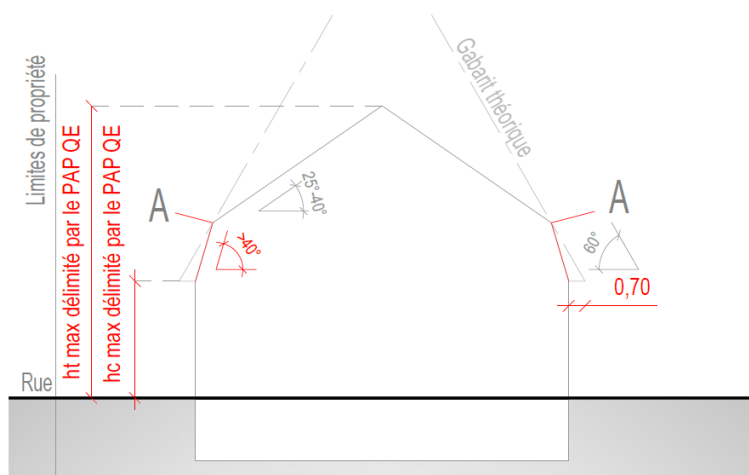
Les toitures plates doivent présenter une pente comprise entre deux pour cent (2 %) et huit pour cent (8 %), hormis si une terrasse accessible y est aménagée.

Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre vingt-cinq (25°) et quarante degrés (40°). Le débordement de la toiture peut faire une saillie de maximum cinquante centimètres (50 cm) par rapport à la façade et au mur pignon.



Les versants des toitures à deux versants se rejoignent en un faîte unique. Les croupes ou demi-croupes surplombant les murs pignons sont autorisées. Lorsque le faîte n'est pas parallèle à la voie desservante, la toiture à deux versants est en bâtière (pente et longueur égales),

Dans le cas de toitures à la Mansart, le brisis pourra avoir une pente supérieure à quarante degrés (40°) à condition de se trouver entièrement dans le gabarit théorique.

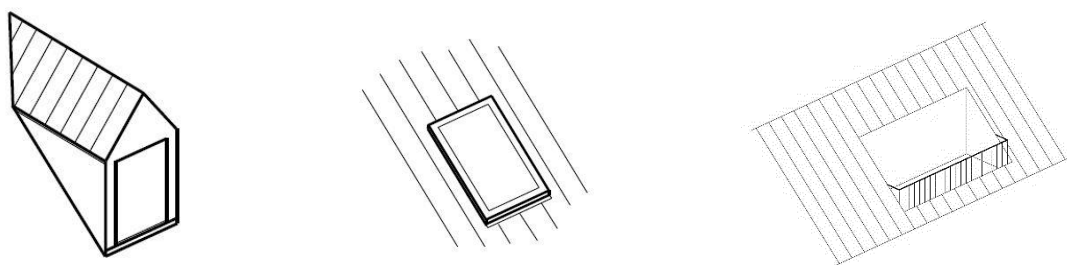


Les combles aménageables doivent se faire dans le gabarit effectif de la toiture existante ou projetée. Ils ne doivent entraîner aucune modification de son contour apparent, sauf pour de strictes raisons d'éclairage ou de ventilation.

En cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, lorsque la nouvelle construction est implantée en limite latérale de propriété, la forme de la toiture de la construction principale existante voisine est à respecter. Cette prescription est également valable en cas de transformation d'une construction existante et implantée en limite de propriété.

Art. 11.2 Ouvertures dans la toiture

Les ouvertures autorisées dans la toiture sont les lucarnes (en saillie sur la pente de la toiture), les châssis de toit (parallèle au plan de la toiture) et les terrasses dans la toiture.



Les lucarnes doivent se situer dans le gabarit théorique défini à l'article correspondant.

Art. 11.2.1 Lucarnes

L'aménagement de lucarnes dans la toiture doit respecter les dispositions suivantes :

- la distance entre deux lucarnes est de minimum un mètre (1,00 m),
- la distance entre la lucarne et le mur pignon est de minimum un mètre (1,00 m),
- la distance entre le point le plus haut de la lucarne et le faîte est de minimum un mètre (1,00 m), mesurée verticalement.

La largeur additionnée des lucarnes ne peut excéder la moitié de la longueur de la corniche.

Dans le cas de toiture à la Mansart, les lucarnes doivent obligatoirement être aménagées dans le brisis.

Les lucarnes à toit plat sont autorisées si des lucarnes de ce même type sont déjà présentes sur une toiture existante. Un seul type de lucarne est autorisé en toiture (soit à toit à double versant, soit à toit plat).

Art. 11.2.2 Châssis de toit

La surface totale des ouvertures est de maximum cinquante pour cent (50 %) de la surface de la pente de la toiture logeant les châssis de toit.

La couleur du châssis doit s'adapter à celle de la toiture.

Art. 11.2.3 Terrasses dans la toiture

Les découpes en toitures pour y placer des terrasses sont autorisées. La largeur additionnée des terrasses en toiture ne peut excéder la moitié de la longueur de la corniche.

L'aménagement des terrasses dans la toiture doit respecter les dispositions suivantes :

- la distance entre deux terrasses est de minimum un mètre (1,00 m),
- la distance entre la terrasse et le mur pignon est de minimum un mètre (1,00 m),

Les terrasses en toitures sont interdites dans les quartiers spécifiques « environnement construit ».

ART. 12 EQUIPEMENTS PONCTUELS ET SURFACIQUES**Art. 12.1 Superstructures des constructions**

A l'exception des conduits de cheminée et de ventilation et des garde-corps, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur et les équipements de conditionnement d'air, les auvents, les pergolas, les panneaux pare-vues et autres saillies doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique.

Art. 12.2 Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer :

- sur le bâtiment : en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes,
- dans les marges de reçuls latérales et arrière, en respectant un reçul de minimum trois mètres (3,00 m) par rapport à la limite arrière.

Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

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.

Art. 12.3 Panneaux solaires

Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés dans les « quartiers d'habitation » et les « quartiers mixtes » selon les prescriptions suivantes :

Les panneaux solaires sont à installer :

1. Sur les toitures en pente des constructions principales, des carports, des garages et des abris de jardin.
 - Ils doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils ne doivent pas dépasser les rives de toiture.
2. Sur les toitures plates des constructions principales :
 - Ils doivent respecter un recul de minimum un mètre (1,00 m) par rapport au plan de façade du dernier niveau et ne peuvent dépasser une hauteur totale d'un mètre (1,00 m) et une pente de trente-cinq degrés (35°),
 - Si les panneaux ne dépassent pas l'acrotère effectif de la construction, ils peuvent observer un recul inférieur à un mètre (1,00 m) par rapport au plan de façade du dernier niveau.
3. Sur les toitures plates des dépendances :
 - Ils doivent être posés avec une pente ne dépassant pas quinze degrés (15°) et ne peuvent pas dépasser la hauteur maximale autorisable à l'acrotère.
4. Sur les façades des constructions donnant sur le domaine public ou la voie desservante, ils ne doivent pas être réfléchissants ou présenter d'éléments métalliques brillants. Ils doivent être parallèles au plan de façade.
5. Dans les marges de reculs latérales et arrière :
 - En respectant un recul de minimum deux mètres (2,00 m) par rapport à ces limites,
 - La hauteur des panneaux solaires dans les marges de recul est limitée à deux mètres (2,00 m) et leur surface est limitée à cinq mètres carrés (5 m²) maximum.

Art. 12.4 équipements techniques fixes

1. Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l'extérieur, sont autorisés en toiture des constructions principales, à condition que celle-ci soit plate et qu'ils se situent à l'intérieur du gabarit théorique, conformément aux prescriptions de l'Art. 12.1.
2. Les équipements techniques fixes placés en toiture des constructions destinées à l'habitation ne doivent pas dépasser la hauteur d'acrotère de plus d'un mètre (1,00 m).
3. Les équipements techniques fixes seront non-brillant et de teinte gris moyen ou foncé.
4. Les équipements techniques fixes ne peuvent pas être implantés sur les reculs formés par les étages en retrait donnant sur le domaine public ou la voie desservante.
5. Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes peuvent être autorisés dans le recul arrière et dans l'un des reculs latéraux de la construction principale, à condition de respecter un recul de minimum trois mètres (3,00 m) par rapport à la limite arrière de la parcelle. Les équipements techniques fixes ne peuvent pas être fixés au-dessus de deux mètres (2,00 m) du terrain projeté.
6. Les équipements techniques fixes ne peuvent pas être implantés sur la limite latérale de propriété.

ART. 13 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTÉGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT

Art. 13.1 Généralités

Lors d'une nouvelle construction et/ou d'une transformation/rénovation d'une construction existante, tout élément ajouté, en lien avec l'aspect extérieur du volume bâti, doit faire l'objet d'une autorisation de construire délivrée par le Bourgmestre.

Art. 13.2 Couleurs et matériaux en façade

Les façades sont en enduit ou en bardage. Le bardage bois est autorisé. Les couleurs criardes sont interdites. Maximum trois matériaux différents peuvent être utilisés par façade.

L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les éléments de modénature.

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, murets ou soubassements peuvent être réalisés en enduit minéral, en pierres naturelles locales, en gabion ou en béton préfabriqué.

Art. 13.3 Matériaux de toiture

Les toitures sont de teinte sombre et mate et doivent être couvertes d'ardoise naturelle. L'usage de matériaux d'aspect similaire ou de tuiles plate de teinte sombre est admis. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (panneaux solaires non considérés). Maximum un matériau peut être utilisé pour la toiture.

Les toitures plates peuvent être végétalisées ou recouvertes de gravier.

ART. 14 ANNEXES ET DÉPENDANCES

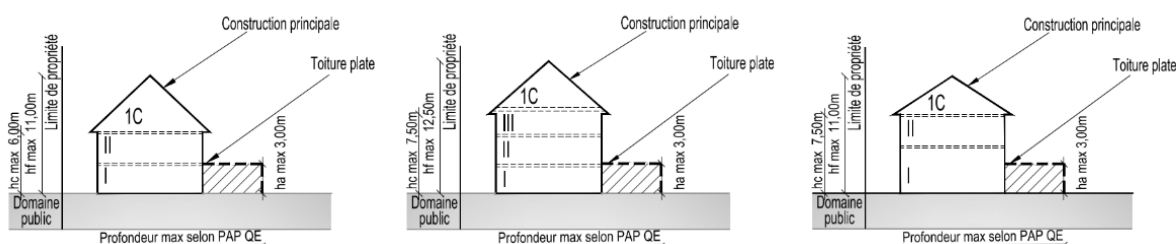
Art. 14.1 Hauteurs et formes de toiture

Sauf prescription contraire dans les articles suivants, la hauteur des annexes et dépendances est mesurée à partir du terrain projeté et limitée à :

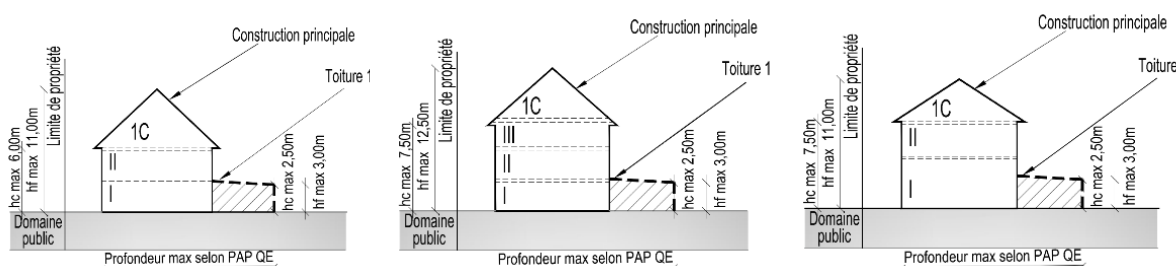
- maximum deux mètres cinquante centimètres (2,50 m) à la corniche,
- maximum trois mètres (3,00 m) à l'acrotère,
- maximum trois mètres (3,00 m) au faite.

Les annexes et dépendances ont une toiture plate ou à un pan en appentis par rapport à la construction principale.

Cas d'une annexe ou dépendance avec toiture plate :



Cas d'une annexe ou dépendance avec toiture à un pan en appentis :



Art. 14.2 Annexes de type véranda ou jardin d'hiver

La construction de vérandas ou de jardins d'hiver est autorisée sur la façade arrière. Ces constructions, ayant un seul niveau plein, sont à accoler à la construction principale. Elles doivent respecter les reculs imposés sur les limites et être implantées dans la profondeur et la bande de construction définie au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.

La construction de pergolas est autorisée dans le recul arrière au-delà de la bande de construction définie au chapitre 2 pour le PAP QE applicable. Elles doivent respecter les reculs suivants :

- un recul latéral de minimum deux mètres (2,00 m),
- en cas de construction principale existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, un recul latéral nul (0 m) ou de minimum deux mètres (2,00 m),
- un recul arrière de minimum quatre mètres (4,00 m).

Art. 14.3 Garages et car-ports

Dans les quartiers d'habitation et mixtes l'aménagement de garages est autorisé à l'intérieur de la bande de construction autorisée pour la construction principale.

L'implantation et la profondeur des garages ou des car-ports doivent respecter les prescriptions suivantes :

- l'implantation du garage ou car-port doit respecter le recul avant défini au chapitre 2 pour le PAP QE applicable,
- l'implantation du car-port peut dépasser l'alignement de la façade avant de la construction principale,
- la profondeur du garage ou car-port est de maximum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) et peut dépasser la façade arrière de la construction principale de maximum deux mètres (2,00 m).

m), sous réserve de respecter le recul arrière minimum et la bande de construction maximale, applicables pour le PAP QE donné.

La construction de garage ou de car-port est admise dans le recul latéral :

- en cas de construction existante en limite de propriété sur la parcelle voisine, le garage ou le car-port doit être implanté en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0 m).
- si aucune construction n'est existante en limite de propriété sur la parcelle voisine :
 - l'implantation d'un garage dans la marge de recul latéral défini au chapitre 2 pour le PAP QE applicable est interdite,
 - le car-port peut être implanté en limite latérale de propriété.

Dans le quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP » l'implantation des garages et des car-ports est autorisée dans les reculs avant, latéraux et arrière.

Art. 14.4 Abris de jardin

Pour les maisons unifamiliales, les abris de jardin sont autorisés, à raison d'un abri par parcelle et avec une surface d'emprise au sol de maximum seize mètres carrés (16 m²).

Pour les maisons plurifamiliales, les abris de jardin sont autorisés, à raison d'un abri de jardin par appartement ayant accès au jardin, sans dépasser trois abris de jardin par maison plurifamiliale et une surface d'emprise au sol cumulée de maximum seize mètres carrés (16 m²).

Les abris de jardin doivent être implantés de manière isolée ou jumelée. Le côté le plus long de l'abri de jardin a une longueur de maximum cinq mètres (5,00 m).

Dans le cas où l'abri de jardin n'est pas jumelé avec celui implanté sur la parcelle voisine ou arrière, le recul sur les limites latérales et arrière est de minimum quatre-vingts centimètres (80 cm).

Art. 14.5 Serres, constructions à usage d'accueil d'animaux

En plus d'un abri de jardin, une serre et une construction à usage d'accueil d'animaux sont autorisés. La serre doit respecter les caractéristiques suivantes :

- elle a une structure légère et n'est pas accolée à la construction principale,
- le recul sur les limites latérales et arrière est de minimum quatre-vingts centimètres (80 cm),
- la surface d'emprise au sol est de maximum quinze mètres carrés (15 m²),
- la hauteur totale est de maximum deux mètres cinquante centimètres (2,50 m), mesurée par rapport au terrain projeté.

La construction à usage d'accueil d'animaux doit respecter les caractéristiques suivantes :

- l'élevage doit être un élevage de type familial, c'est-à-dire destiné à une consommation personnelle. Les animaux ne doivent pas porter atteinte à la tranquillité ou à la santé du voisinage. L'évacuation des déchets tels que fumier, purin, etc. doit être garanti,
- le recul sur les limites latérales et arrière est de minimum quatre-vingts centimètres (80 cm),
- la surface d'emprise au sol est de maximum douze mètres carrés (12 m²),
- la hauteur totale est de maximum deux mètres cinquante centimètres (2,50 m), mesurée par rapport au terrain projeté.

Art. 14.6 Piscines

Une piscine non couverte d'une surface de maximum cinquante mètres carrés (50 m²) est autorisée. Une piscine couverte n'est pas autorisée.

La construction doit s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel en limitant les déblais et/ou remblais. Un recul latéral et arrière de minimum trois mètres (3,00 m) est à respecter, ainsi que le recul avant défini au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.

Art. 14.7 Réservoirs d'eaux pluviales

La construction de réservoirs d'eaux pluviales enterrés est autorisée, un recul d'un mètre (1,00 m) par rapport à la limite du domaine public est à respecter.

ART. 15 AMÉNAGEMENT DES MARGES DE RECULS**Art. 15.1 Généralité**

Les reculs latéraux et arrière doivent être aménagés en espace vert (jardin d'agrément, plantations, verger, potager, etc.) par le biais d'une bande d'une largeur de minimum quatre-vingts centimètres (80 cm) à mesurer depuis la limite parcellaire.

Les finitions en cailloux, gravier ou en splitt et les scellements cachés avec l'aide de films imperméables sont interdits.

Ne sont pas concernés par cette disposition les différents aménagements autorisés dans les marges de reculs :

- les dépendances et annexes autorisées,
- les chemins d'accès aux garages, car-ports et à la construction principale,
- les cours, terrasses, emplacements de stationnement.

Le recul avant est à aménager de la manière suivante :

- l'accès piéton à la construction principale destinée à l'habitation peut être scellé sur une bande d'une largeur de maximum deux mètres (2,00 m),
- l'accès aux emplacements de stationnement peut être scellé sur une bande d'une largeur de maximum trois mètres (3,00 m) par accès à un emplacement de stationnement,
- la partie restante du recul avant est à aménager en espace vert. Des aménagements perméables de type « Rasengitter » ou ponctuels (pas japonais) sont autorisés. Les gravats et les cailloux mats ou scintillants sont interdits.

Art. 15.2 Aménagement des emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé dans le Plan d'Aménagement Général.

Les emplacements de stationnement pourront être aménagés sous forme de garages, de car-ports, ou sous forme d'emplacements à ciel ouvert.

Les chemins d'accès aux garages peuvent être considérés comme emplacement de stationnement.

Pour les emplacements de stationnement aménagés avec des matériaux perméables, la surface scellée à prendre en compte est réduite de cinquante pour cent (50 %).

Les autorisations de bâtir pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les changements d'affectation et les transformations, qui augmentent la surface construite brute de plus de vingt-cinq mètres carrés (25 m²), ne sont délivrées que si le nombre requis d'emplacements de stationnement est prévu sur la propriété intéressée.

Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Art. 15.3 Angles de rue

Les constructions érigées aux angles de rue doivent observer une distance équivalente au recul avant vis-à-vis de toutes les voies carrossables attenantes.

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

Art. 15.4 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres devront être réservés à la plantation et entretenus comme tels. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux.

Art. 15.5 Clôtures

Les limites de propriété peuvent être clôturées par :

- des haies vives respectant les dispositions du Code Civil,
- des grillages ayant une hauteur de maximum deux mètres (2,00 m),
- des socles ou des murets ayant une hauteur de maximum cinquante centimètres (50 cm).

Dans le cas d'une clôture combinant un socle ou un muret avec une haie ou un grillage, les hauteurs maximales définies ci-avant sont à respecter séparément et cette clôture a une hauteur totale de maximum deux mètres (2,00 m). Les clôtures situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Des panneaux occultants ou pare-vues ayant une hauteur de maximum deux mètres (2,00 m) peuvent être installés :

- sur la limite latérale, à partir de l'alignement de la façade avant,
- dans le prolongement latéral de la façade avant,
- sur la limite arrière.

Si, sur la limite, le niveau du terrain de la parcelle n'est pas le même que celui du trottoir, un muret de soutènement est à prévoir.

Pour des raisons de sécurité, le Bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non et situées en bordure des voies publiques,

Faute par les intéressés, dûment avertis, de procéder à l'exécution de ces travaux dans un délai de trois mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

ART. 16 TRAVAUX DE DÉBLAI ET REMBLAI ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Art. 16.1 Déblai et remblai

A l'exception de l'aménagement des niveaux en sous-sol, des rampes d'accès correspondantes, des piscines, le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible.

Cette autorisation peut être refusée dans le cas de potentiels impacts sur le voisinage ou sur l'aspect du site. La configuration du terrain naturel doit être sauvegardée sur les limites des propriétés, à moins qu'un projet commun de modification entre les différents partis intéressés ne permette une dérogation à cette règle.

A l'exception des terrains en pente ou des terrains situés dans le quartier d'activités économiques communal type 1 « QE ECO-c1 », le niveau du terrain naturel peut être modifié de maximum quatre-vingts centimètres (80 cm) par des remblais et déblais. Pour ces exceptions, les déblais et/ou remblais sont autorisés au cas par cas.

Art. 16.2 Murs de soutènement

Les nouveaux murs de soutènement sont autorisés sur les terrains présentant une pente inférieure ou égale à dix pourcent (10%) dans les marges de recul latérales et arrière. Les nouveaux murs de soutènement ont alors une hauteur de maximum un mètre (1,00 m).

Pour les terrains en terrasse, les murs de soutènement doivent respecter une distance entre eux de minimum deux fois leur hauteur.

Pour les exceptions suivantes :

- terrains présentant une pente supérieure à dix pourcent (10%),
- limites de terrain longeant le domaine public,
- terrains situés dans le quartier d'activités économiques communal type 1 « QE ECO-c1 », et le quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »,

la hauteur des murs de soutènement est autorisée au cas par cas.

Les murs de soutènement sont en pierres naturelles, en béton de couleur grise ou en gabions.

Les murs de soutènement existants et présentant une hauteur supérieure à un mètre (1,00 m) peuvent être réparés et/ou reconstruits à l'identique.

ART. 17 ASSAINISSEMENT ÉNERGÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS

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 faite de maximum vingt centimètres (20 cm) peut être accordée.

ART. 18 LOTISSEMENT DE TERRAINS

Lorsqu'un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Lors de la demande d'autorisation de lotissement, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la conformité avec les dispositions du présent règlement.

L'autorisation peut être refusée si le lotissement conduirait à :

- une non-conformité pour une construction existante par rapport à une disposition réglementaire lui applicable,
- une surcharge des réseaux d'infrastructures ou des équipements publics existants,
- une perturbation de l'harmonie et/ou de la qualité urbanistique par la création de terrain à bâtir supplémentaire.

CHAPITRE IV RÈGLES PARTICULIÈRES POUR QUARTIER SPÉCIFIQUE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

ART. 19 RÈGLES GÉNÉRALES

Les règles du présent chapitre s'ajoutent aux règles définies aux chapitres 2 pour le PAP QE applicable et 3 pour les règles communes à l'ensemble des quartiers existants. En cas de contradiction, les règles du présent chapitre priment.

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les travaux à réaliser sur les constructions existantes ainsi que la construction de nouveaux immeubles dans le quartier spécifique « environnement construit » doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti traditionnel existant. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place :

- le parcellaire,
- le rythme des façades,
- les matériaux et teintes traditionnels de la région.

Une architecture contemporaine de qualité est permise pour tous travaux à réaliser sur les constructions existantes et pour toute nouvelle construction.

L'implantation de nouvelles constructions doit être respectueuse du contexte urbanistique existant et notamment des constructions en place qui constituent le tissu existant du quartier spécifique « environnement construit ». Pour des raisons de sécurité, des reculs pourront être imposés.

Les constructions existantes du quartier spécifique « environnement construit » ne comportant aucun élément à conserver peuvent faire l'objet d'adaptations pour correspondre aux prescriptions du présent règlement pour autant que la surface construite brute produite ne dépasse pas vingt-cinq mètres carrés (25,00 m²).

ART. 20 FAÇADE

Art. 20.1 Agencement de la façade

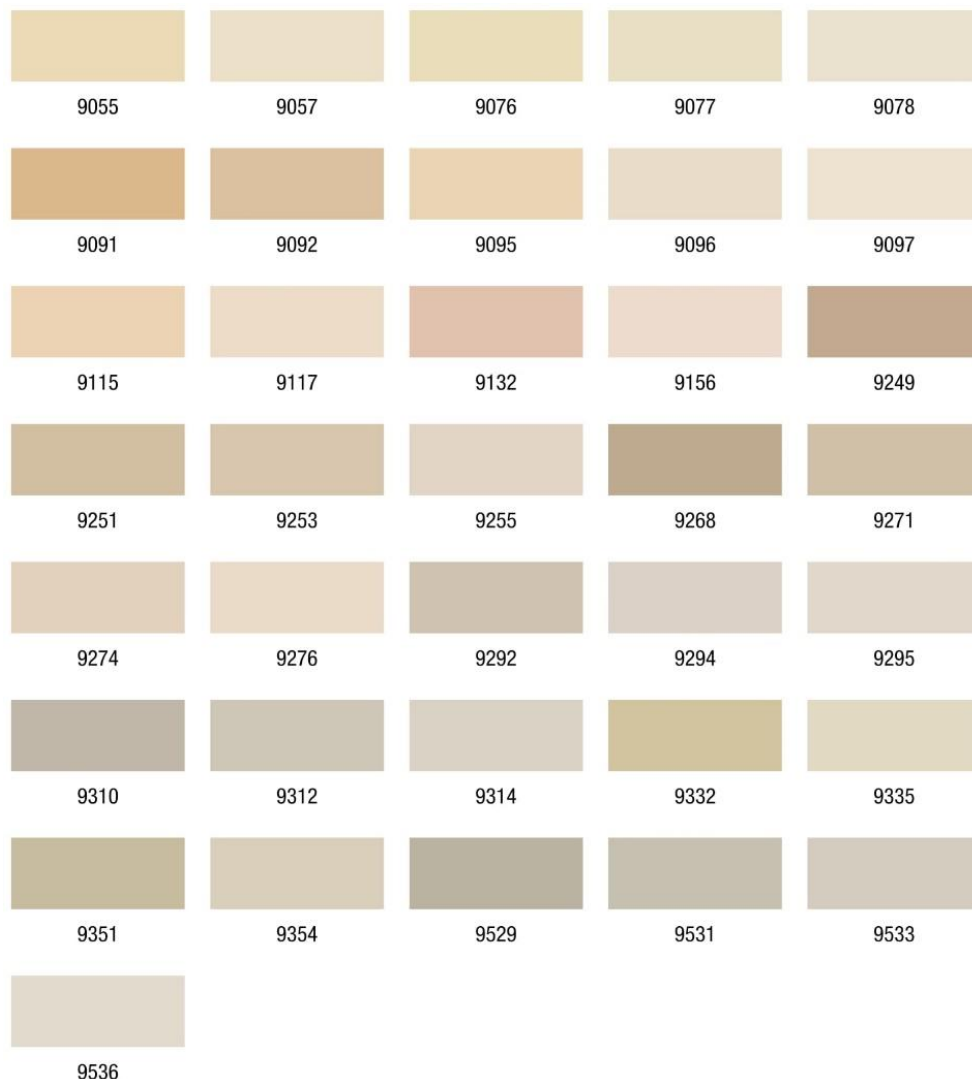
La proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la forme des ouvertures dans les façades des constructions principales et annexes sont à respecter. Les transformations majeures, voire la (re) composition des façades, doivent s'intégrer harmonieusement dans le quartier spécifique « environnement construit ».

Lors d'un changement d'affectation d'annexes, la proportionnalité des façades entre constructions principales et annexes est à sauvegarder.

Art. 20.2 Couleurs et matériaux en façade

Les façades sont à réaliser en enduit minéral dont la teinte est à choisir dans le nuancier ci-après (+ deux teintes au-dessus ou en-dessous de la référence du nuancier). Une seule teinte principale est permise par façade.

Figure 1 : nuancier pour les façades et corniches en référence NCS



Source : LSC360 (basé sur les indications du Service des Sites et Monuments Nationaux), 2017

Par façade, l'utilisation d'un seul autre matériau présentant une teinte et/ou une structure différente de l'enduit minéral principal n'est admise que comme élément ponctuel de dimensions réduites. Par façade, ce matériau ne pourra ainsi couvrir que maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de la surface visible.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est généralement interdit (parpaings, briques, pierres ...), à l'exception des annexes entièrement construites en béton ou en bois.

Art. 20.3 Couleurs et matériaux des ouvertures

La teinte des châssis de fenêtre est à choisir dans le nuancier ci-après (+ deux teintes au-dessus ou en-dessous de la référence du nuancier). Dans le cas d'une nouvelle construction, une seule teinte pour l'ensemble des châssis de fenêtre est permise par façade.

Les portes d'entrées, volets, portes de garages et portes secondaires doivent adopter un dessin classique et traditionnel. Leur teinte est à choisir dans le nuancier ci-après. Elles peuvent aussi être exécutées en bois de chêne.

Figure 2 : nuancier pour les ouvertures en référence RAL



Source : Luxplan LSC360 (basé sur les indications du Service des Sites et Monuments Nationaux), 2017

ART. 21 TOITURE

Art. 21.1 Pente, forme et orientation de la toiture et saillie

La toiture de la construction principale est une toiture à deux pans :

- en bâtière (pente et longueur égales) sur minimum 75 % de la longueur du faîte,
- dont les deux versants ont une pente comprise entre trente (30) et quarante-deux (42) degrés.

Les décrochements dans les pans de toitures sont interdits.

La toiture dispose d'un faîte unique qui est obligatoirement horizontal et perpendiculaire par rapport au pan de la façade.

La corniche, sans la gouttière, peut avoir une saillie de maximum cinquante centimètres (50 cm) par rapport à la façade. Sur le mur pignon, la saillie de toit est de maximum vingt centimètres (20 cm).

Les décrochements et interruptions de la corniche sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les étages en retrait sont interdits.

Les toitures plates sont autorisées dans les quartiers d'habitation et mixtes pour :

- les annexes d'un ou deux niveaux, et les constructions secondaires,
- le dernier niveau plein des façades arrière, sur maximum un tiers (1/3) de la profondeur de construction, à condition que la hauteur à l'acrotère soit inférieure ou égale à la hauteur à la corniche de la construction principale.

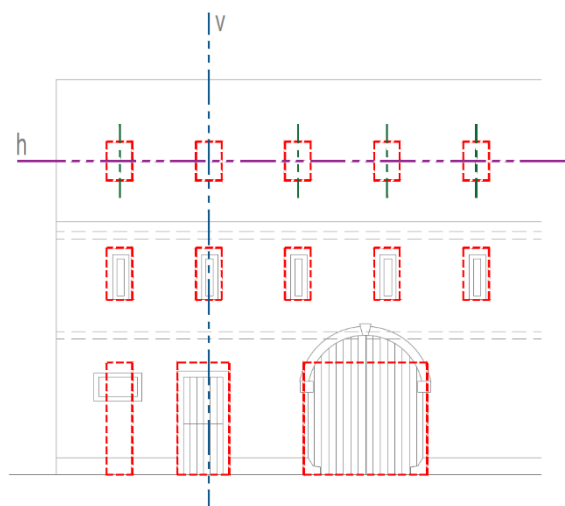
Les toitures plates sont autorisées dans les quartiers de bâtiments et d'équipements publics.

Art. 21.2 Ouvertures dans la toiture

Un seul type d'ouverture dans la toiture est autorisé par versant de toiture (lucarne ou châssis de toit). Les châssis de toit sont autorisés, sous condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

Sur les façades visibles du domaine public ou donnant sur la voie desservante, l'implantation des ouvertures dans la toiture doit être en harmonie avec l'ensemble des ouvertures :

- la largeur des ouvertures dans la toiture doit être inférieure ou égale à celle des ouvertures dans les façades,
- l'axe des ouvertures dans la toiture doit être aligné horizontalement avec les autres ouvertures dans la toiture et verticalement avec les ouvertures dans les façades.



Les terrasses en toitures sont interdites dans les quartiers spécifiques « environnement construit ».

Art. 21.3 Matériaux en toiture

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes avec des ardoises naturelles. Des ardoises artificielles peuvent être autorisées si elles reprennent fortement l'apparence des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte foncée (noire ou anthracite) et doivent être non brillantes.

Les tuiles en terre cuite non vernies, de forme et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles pour lesquels il est avéré que la toiture en est ou était ainsi couverte.

Les toitures existantes de faible pente peuvent être recouvertes en métal non-brillant, de teinte foncée ou similaire au recouvrement existant de la toiture.

Les lucarnes peuvent être habillées en métal de teinte foncée (noire ou anthracite) ou de teinte similaire au recouvrement existant de la toiture.

ART. 22 PANNEAUX SOLAIRES

L'installation de panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) est interdite sur la ou les façades visibles du domaine public ou donnant sur la voie desservante.

Les panneaux solaires installés en toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture, de préférence intégrés dans le versant de la toiture ou être le plus proche possible de la couverture de la toiture. Leur position sur la toiture doit être en équilibre harmonieux avec la surface et les ouvertures de la toiture. Les panneaux doivent être de tonalité monochrome noire, respectivement dans la teinte de la toiture et être non-réfléchissante, soit sans cadres, soit avec des cadres de teinte foncée et sans éléments métalliques brillants.

CHAPITRE V REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX ELEMENTS A PRESERVER OU A CONSERVER

ART. 23 ALIGNEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER

L'alignement d'une construction existante à préserver 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 permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant cet alignement, de maximum trente centimètres (30 cm), peut être accordée. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

La profondeur de construction est mesurée à partir de l'alignement à préserver.

ART. 24 CONSTRUCTION ET PETIT PATRIMOINE À CONSERVER

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. En cas de démolition, la reconstruction de l'immeuble concerné doit se faire de manière à respecter les dispositions du gabarit d'une construction existante à préserver.

Toute intervention de transformation sur un immeuble frappé de cette protection (le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs) peut être autorisée à condition que :

- elle ne soit pas localisée sur une partie visible depuis le domaine public,
- elle respecte le langage architectural de la construction d'origine, notamment le rapport entre pleins et vides mais aussi les éléments de modénature.

L'ajout de constructions annexes à la construction protégée est autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que :

- elles ne soient pas visibles depuis le domaine public,
- 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 la construction à 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. Les travaux de restauration éventuels doivent se faire dans les règles de l'art.

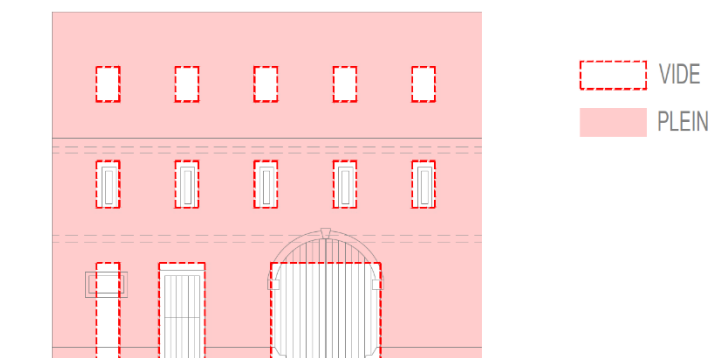
ART. 25 GABARIT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER

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

Un immeuble frappé de cette protection (le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs) peut être démoli ou transformé pour autant que soient conservés les éléments d'origine suivants :

- La longueur et la profondeur,
- La hauteur à la corniche et au faîtage,
- La pente et la forme de la toiture
- Les rythmes entre pleins et vides

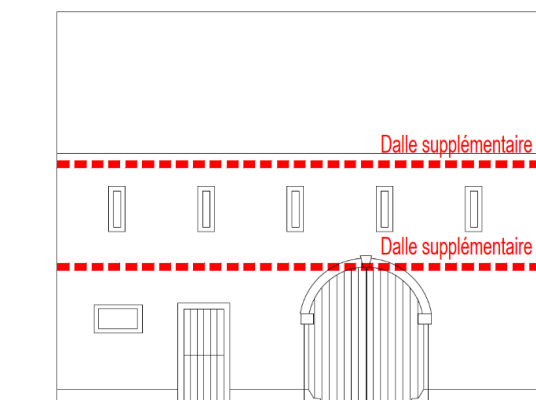
Les nouvelles ouvertures créées doivent avoir les proportions d'un rectangle vertical, les ouvertures horizontales sont interdites. Les baies vitrées de grandes dimensions sont autorisées uniquement au rez-de-chaussée. Pour la totalité de la construction, le rapport entre pleins et vides par façade doit être en faveur des pleins par rapport aux vides, sans pour autant être inférieur à cinquante-cinq pour cent (55 %).



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 faîtage 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 faîtage définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.

La création d'un niveau plein supplémentaire augmentant le volume du gabarit d'origine n'est pas autorisée. La création de plusieurs niveaux à l'intérieur du gabarit d'origine, sans en augmenter le volume, est autorisée.



Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits sur la façade donnant sur la voirie desservante. 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 (50 cm), peut être accordée de manière exceptionnelle.

Les règles définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable précisent les prescriptions dimensionnelles quant aux gabarits à préserver.

L'ajout de constructions secondaires, telles qu'annexes, extensions et bâtiments de raccord de maximum deux niveaux pleins est autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs définis au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que :

- elles soient accolées audit gabarit d'une construction existante à préserver,
- 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 gabarit de la construction existante à préserver.

ART. 26 MURS À CONSERVER

Les murs à conserver peuvent être interrompus par des ouvertures supplémentaires à celles déjà existantes afin de rendre possible l'accès aux parcelles concernées à condition que ces ouvertures respectent le règlement grand-ducal en vigueur concernant l'accès aux chemins repris doit être respecté.

La fermeture d'ouvertures existantes ou la réfection des clôtures, murs et haies à conserver doit se faire avec les mêmes matériaux et techniques adoptés pour la clôture et le mur original, ainsi que par les mêmes plantes pour les haies à conserver.

CHAPITRE VI 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** complètent 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 façade

On entend par alignement de façade l'implantation du plan de la façade par rapport au domaine public et aux éventuelles constructions voisines.

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 en structure légère de type véranda, terrasse couverte, jardin d'hiver (...), subordonnée à la construction principale, et étant 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.

Construction liée à l'exploitation agricole

On entend par construction liée à l'exploitation agricole tout bâtiment non destiné au séjour prolongé de personnes directement lié à l'exploitation agricole (étable, hall de stockage...).

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 construction existante. Une extension a des dimensions inférieures à celles de la construction* à laquelle elle se rapporte.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage 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.

Groupe de constructions

On entend par groupe de constructions, plusieurs constructions, qui forment un ensemble cohérent dans le paysage villageois.

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 au faîte

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre les plans extérieurs 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 au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

Est considéré comme niveau plein, tout niveau situé sous la corniche et dont la superficie mesurée au sol est comprise entre les murs extérieurs de l'immeuble.

Parcelle

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

Pergola

Une pergola est une construction légère ouverte sur trois côtés. Elle est faite de poutres horizontales en forme de toiture, soutenues par des colonnes.

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 15 pour cent pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

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.

Terrasse

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

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;

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

Voie desservante

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

Voie publique

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



4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu