PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » (PAP QE)

COMMUNE DE BETTENDORF

PARTIE ÉCRITE DES PAP « QUARTIERS EXISTANTS »

VERSION COORDONNÉE

Juin 2026

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAP QE version initiale votée définitivement au conseil communal le 23 et 30 mars 2022 et approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 21 décembre 2022, réf. :72C/014/2019.

Modifications :

» Modification ponctuelle concernant **la zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] – art. 5.4 Gabarits** approuvée définitivement par le ministère des Affaires intérieures en date du 26 juin 2026 (Réf. 20176/72C) - [Dossier de modification n°01].

» Modification ponctuelle concernant **la zone d'habitation 2 [HAB-2]** approuvée définitivement par le ministère des Affaires intérieures en date du 26 juin 2026 (Réf. 20177/72C) - [Dossier de modification n°02].

Sommaire

Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) 1

Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1] 2
Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2] 7
Art. 3 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v] et PAP QE - Zone spéciale – station service [SPEC-st] 12
Art. 4 PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r] 17
Art. 5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 21
Art. 6 PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC] 23
Art. 7 PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 - [ECO- c1] et PAP QE – Zone spéciale – dépôt de bois [SPEC-db] 24
Art. 8 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR] 25
Art. 9 Dérogation 25

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE 26

Art. 10 Constructions existantes 26
Art. 11 Changement du mode d'affectation 26
Art. 12 Lotissement de terrains 26
Art. 13 Cession de terrains 26
Art. 14 Construction principale en deuxième position 27
Art. 15 Accès aux constructions 27
Art. 16 Crèches et structures d'accueil pour enfants 27
Art. 17 Assainissement énergétique 27
Art. 18 Panneaux solaires 27
Art. 19 Equipements techniques fixes 28

Chapitre 3 Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitation et zones mixtes 29

Art. 20 Secteur protégé de type « environnement construit – C » 29
Art. 21 Constructions groupées 31
Art. 22 Les constructions jumelées ou en bande 32
Art. 23 Terrain à forte pente 32
Art. 24 Rez-de-chaussée 32
Art. 25 Ouverture dans la toiture 32
Art. 26 Saillies sur les façades 34
Art. 27 Emplacements de stationnement, garages et car-ports 34
Art. 28 Dépendances 36
Art. 29 Espaces libres et jardins privés 38
Art. 30 Travaux de déblai et remblai 38
Art. 31 Clôtures, murs de soutènement 39

Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles 40

Art. 32 Marges de reculement 40
Art. 33 Façade oblique 40
Art. 34 Profondeur des constructions 41
Art. 35 Hauteur des constructions 42
Art. 36 Étage supérieur en retrait 43

Chapitre 5 Annexes 45

Art. 37 Couleurs admises 45
Art. 38 Glossaire 49

Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)

Le tissu bâti existant de la Commune de Bettendorf est divisé en plans d'aménagement particulier « quartiers existants ».

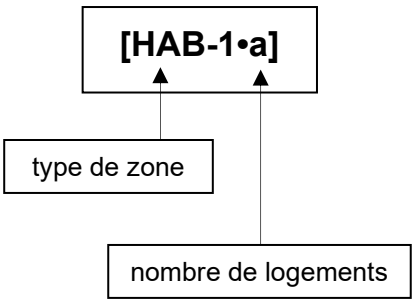
Les plans d'aménagement particulier « quartiers existants », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- PAP QE – Zone spéciale – station service [SPEC-st],
- PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
- PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],
- PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC],
- PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1],
- PAP QE – Zone spéciale – dépôt de bois [SPEC-db], et
- PAP QE –Zone de jardins familiaux [JAR].

Représentation graphique des PAP QE

Les PAP QE sont localisés sur les plans de repérage par localité, dressés sur les plans cadastraux numérisés (PCN), et représentés par un encadré définissant le type de zone ainsi que les spécificités de la zone. Ces plans font partie intégrante du présent dossier.

Exemple d'un encadré :



PAP approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur, font partie du PAP QE respectif. Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP approuvé et maintenu, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP approuvés et de la partie écrite PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP approuvés priment.

Art. 1 PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]

1.1 Destination

a) Le PAP QE « Zone d'habitation 1 » est destiné à l'habitation. Le nombre maximal de logements par parcelle et immeuble est déterminé suivant les dispositions de l'article 1.1.1.

b) Les activités de commerce, des prestations de services et des activités artisanales de proximité dont la surface construite brute est limitée à 200,00 m² par unité sont autorisées. Dans ces immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon le présent article.

c) Les crèches et mini-crèches ne sont autorisées qu'aux abords des routes nationales et chemins repris.

1.1.1 Nombre de logements

a) Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « Zone d'habitation 1 » [HAB- 1] est subdivisé comme suit :

[HAB-1•a] = maison unifamiliale à une unité de logement et un logement intégré ;

[HAB-1•a]** = maison unifamiliale à une unité de logement et un logement intégré ;

[HAB-1•a*] = quartier spécifique « Cité Hannert dem Schlass à Bettendorf », maison unifamiliale à une unité de logement et un logement intégré ;

[HAB-1•b] = maison unifamiliale à une unité de logement et un logement intégré, maison bi ou plurifamiliales à 6 unités de logements maximum par immeuble ;

[HAB-1•No] = Ce PAP QE est recouvert d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur, qui est maintenu. Les prescriptions proviennent de ce PAP approuvé.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

Pour tout lotissement de terrain dans le PAP QE **[HAB-1•b]** dépassant une longueur de 40,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 60% des logements sont de type maison unifamiliale.

b) Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collective, la taille moyenne des logements est de 80,00 m² de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s'applique pas pour les logements étudiants et les logements locatifs sociaux.

c) Le logement intégré a une surface habitable d'au moins 35,00 m², sans toutefois dépasser un étage de la maison unifamiliale.

1.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande.
Les maisons plurifamiliales peuvent être isolées ou accolées à une ou plusieurs maisons unifamiliales
Une seule maison plurifamiliale peut être accolée à 3 maisons unifamiliales au maximum.

Dans le secteur **[HAB-1•a*]**, une construction principale est isolée ou jumelée par le garage.

1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 32.

1.3.1 Recul avant

a) L'implantation des constructions principales sur l'alignement de façade, existant ou voisin, est obligatoire. Si aucun alignement n'est existant, le recul avant est entre 3,00 et 8,00 mètres.

b) Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

1.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres.

b) Les constructions principales peuvent être implantées sans recul sur une limite cadastrale latérale à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.

c) L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale.

d) Le recul latéral minimal définit ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

e) Pour les maisons plurifamiliales une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'une distance d'au moins 1,00 mètre, entre rampe et la limite de parcelle soit observée.

f) Dans les reculs latéraux minimums de toutes les constructions principales, les saillies telles que balcon, avant-corps, marquise, véranda, terrasse couverte ou non et construction similaire ne sont pas autorisées, à l'exception d'un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,50 mètre.

g) Le recul latéral des sous-sols de constructions principales peut être de 0,00 mètre. Les sous-sols peuvent être commun et / ou avoir un accès carrossable commun.

1.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou construction similaire comprises) est de 8,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite arrière de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

1.3.4 Dérogation

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'une construction, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

b) Le bourgmestre peut accorder une exception dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

1.4 Gabarit des constructions principales

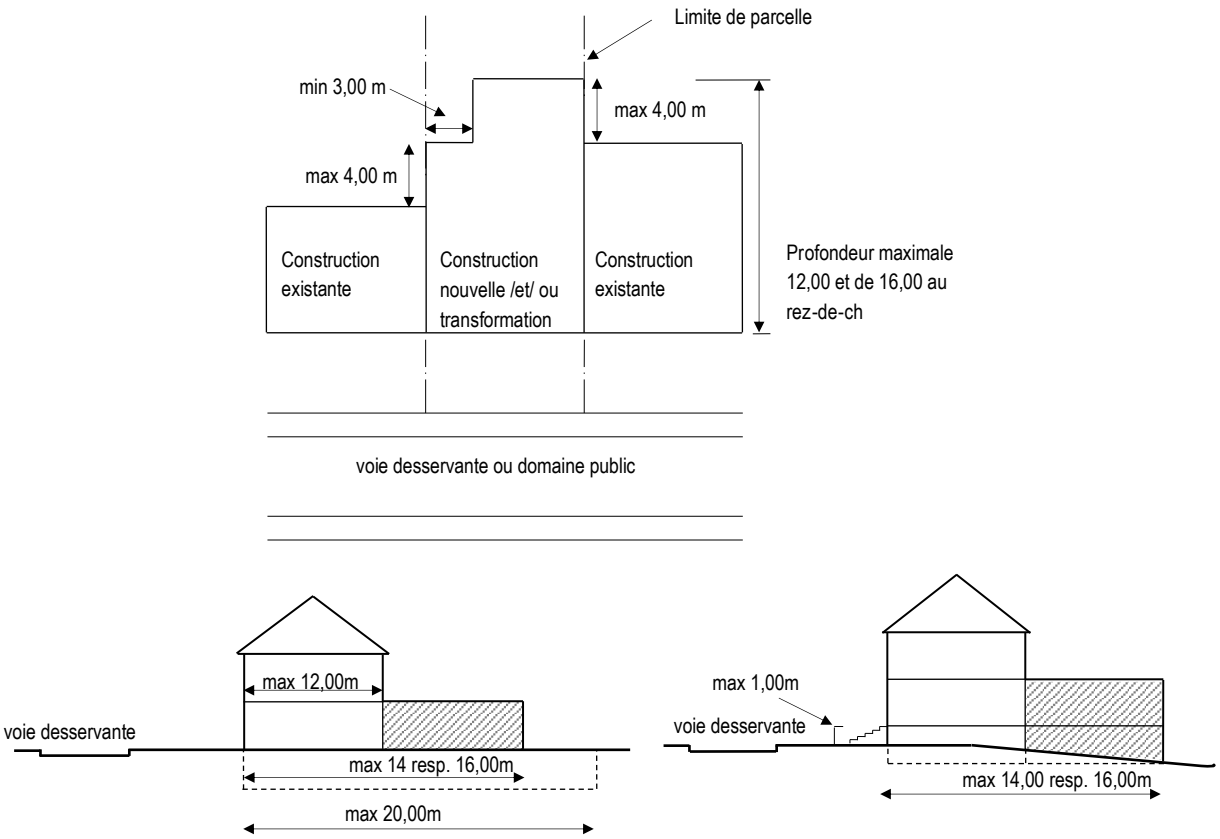
1.4.1 Profondeur

a) Les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres, à l'exception des constructions isolées qui ont une profondeur maximale de 14,00 mètres.

b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 16,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » et/ou construction similaire, à condition que la partie dépassant les 12,00 mètres respectivement les 14,00 mètres ait un revêtement différent de la façade de la construction principale.
Une véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire ont une profondeur maximale de 4,00 mètres. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

c) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale d'une maison plurifamiliale est de 18,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » et/ou construction similaire, à condition que la partie dépassant les 12,00 mètres respectivement les 14,00 mètres ait un revêtement différent de la façade de la construction principale.

d) Dans le cas d'une construction accolée à un ou deux immeuble(s) existant(s), la profondeur de la nouvelle construction accolée peut dépasser la façade arrière de l'immeuble existant de 4,00 mètres au maximum (à mesurer par rapport à chaque immeuble – voir dessin ci-après).



e) Le sous-sol de la construction principale d'une maison uni- et plurifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 20,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain naturel et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

f) Pour les constructions implantées …

» à Bettendorf : aux abords nord de la rue des Vergers, aux abords des rues Am Elick, Am Ieselswee, An der Grouf, Am Bongert, Am Roudebierg, route d'Eppeldorf - côté est ;

» à Gilsdorf : aux abords nord de la rue Clairefontaine, de la rue Principale, de Am Aal, route de Broderbour à partir de la rue Principale jusqu'à l'intersection avec la rue de l'Eau, Schellecksgaass, Am Grond – côté sud, Am Steinecker – côté sud;

» à Moestroff : aux abords de la rue des Vergers, route de Diekirch - côté est, im Wohweg ;

… les profondeurs des constructions ne peuvent pas dépasser :

» 12,00 mètres pour les terrains dont la pente est de 15 % et plus,

» 10,00 mètres pour les terrains dont la pente est de 30% et plus.

g) Les dépendances agricoles ou hangars peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.

1.4.2 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux visibles à partir de la voie desservante au maximum. Un niveau peut être aménagé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait avec un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum, y sont autorisées des hauteurs adaptées aux park-lift. Un deuxième niveau en sous-sol ne peut être autorisé que pour les maisons plurifamiliales en forte pente et uniquement en amont de la voie desservante, si l'espace pour l'aménagement des stationnements, des caves et similaire sur un niveau est insuffisant.

1.4.3 Hauteur

a) Dans les secteurs **[HAB-1•a]** et **[HAB-1•b]** la hauteur maximale des constructions est de :

» 7,50 mètres à la corniche,

» 4,00 mètres entre la corniche et le faîte, ou au total de 11,50 mètres au faîte,

» 8,00 mètres à l'acrotère,

» 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l'Art. 27 et l'Art. 28.

b) Le bourgmestre peut accorder une dérogation :

» pour les constructions implantées en zone inondable ; les hauteurs respectives, définies ci-dessus sont mesurées à partir du niveau inondable HQ 100, sans toutefois dépasser 8,80 mètres à la corniche ou à l'acrotère. Les constructions ont au maximum deux niveaux hors-sol et un niveau supplémentaire dans les combles ; la hauteur totale maximale des constructions définie dans le point a) ci-dessus ne peut pas être dépassée.

c) Dans le secteur **[HAB-1•a**]** la hauteur maximale des constructions est de :

» 6,50 mètres à la corniche,

» 4,00 mètres entre la corniche et le faîte, ou au total de 10,50 mètres au faîte,

» 7,00 mètres à l'acrotère,

» 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait.

d) Dans le secteur **[HAB-1•a*]**, la hauteur maximale des constructions est de :

» 5,00 mètres à la corniche,

» 8,30 mètres au faîte.

1.4.4 Largeur

Les maisons d'habitation unifamiliale groupées ont une largeur minimale au front de rue de 6,50 pour les maisons accolées des deux côtés. Les maisons accolées d'un côté ou jumelées ont une largeur minimale au front de rue de 7,00 mètres.

La maison d'habitation unifamiliale isolée a une largeur minimale au front de rue de 8,00 mètres. Cette largeur minimale peut être diminuée à 7,00 mètres au minimum, s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

1.4.5 Toitures

a) La toiture du bâtiment principal peut être :

- à deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 20 et 42 degrés,
- à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- plate,
- dans le secteur **[HAB-1•a*]**, deux versants avec une pente maximale de 41 degrés.

Les toitures bombées et de style « Mansart » sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) Les constructions sont recouvertes avec :

- des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante.
- des tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle ou brune foncée sont également autorisées.

Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des tuiles rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 25.

Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 36.

1.4.6 Façades

Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 37. Les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les maisons en bois de type « chalets » sont interdites.

Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2]

2.1 Destination

a) Le PAP QE « Zone d'habitation 2 » est destiné à l'habitation. Le nombre maximal de logements par immeuble est déterminé suivant les dispositions de l'article 2.1.1.

b) Les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 200,00 m^2 par unité sont autorisés. Dans ces immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon le présent article.

c) Les chambres meublées ne sont autorisées que dans les immeubles ayant un rez-de-chaussée commercial.

2.1.1 Nombre de logements

a) Afin de définir les autres affectations admises, le PAP QE « Zone d'habitation 2 » [HAB-2] est subdivisé comme suit :

[HAB-2•b] = maison unifamiliale à une unité de logement et un logement intégré, maison bi ou plurifamiliales à 6 unités de logements maximum par immeuble ;

[HAB-2•No] = Ce PAP QE est recouvert d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur, qui est maintenu. Les prescriptions proviennent de ce PAP approuvé.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

b) Pour tout lotissement ou construction de plusieurs maisons d'une certaine envergure dépassant une longueur de 50,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 40% des logements sont de type maison unifamiliale. Les maisons plurifamiliales ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons unifamiliales.

c) Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collective, la taille moyenne des logements est de 80,00 m^2 de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s'applique pas pour les logements étudiants et les logements locatifs sociaux.

d) Le <u>logement intégré</u> a une surface habitable d'au moins 35,00 m^2, sans toutefois dépasser un étage de la maison unifamiliale.

e) Dans le cadre des transformations et changements d'affectation d'immeubles et objets classés en tant que patrimoine culturel national suivant la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel et / ou d'une « construction à conserver » selon l'Art. 19 de la présente partie écrite, des immeubles avec 8 unités au maximum sont admis.

2.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les maisons plurifamiliales peuvent être isolées ou accolées à une ou plusieurs maisons unifamiliales. Une seule maison plurifamiliale peut être accolée à 3 maisons unifamiliales au maximum.

2.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 32.

2.3.1 Recul avant

a) L'implantation des constructions principales sur l'alignement de façade, existant ou voisin, est obligatoire. Si aucun alignement n'est existant, le recul avant est entre 3,00 et 8,00 mètres.

b) Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

2.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres.

b) Les constructions principales peuvent être implantées sans recul sur une limite cadastrale latérale à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.

c) L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale.

d) Le recul latéral minimal définit ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

e) Pour les maisons plurifamiliales une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'une distance d'au moins 1,00 mètre, entre rampe et la limite de parcelle soit observée.

f) Dans les reculs latéraux minimums de toutes les constructions principales, les saillies telles que balcon, avant-corps, marquise, véranda, terrasse couverte ou non et construction similaire ne sont pas autorisées, à l'exception d'un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,50 mètre.

g) Le recul latéral des sous-sols de constructions principales peut être de 0,00 mètre. Les sous-sols peuvent être commun et / ou avoir un accès carrossable commun.

2.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou constructions similaires comprises) est de 6,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite arrière de la parcelle d'au moins 5,00 mètres.

2.3.4 Dérogation

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'une construction, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

b) Le bourgmestre peut accorder une exception dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

2.4 Gabarit des constructions principales

2.4.1 Profondeur

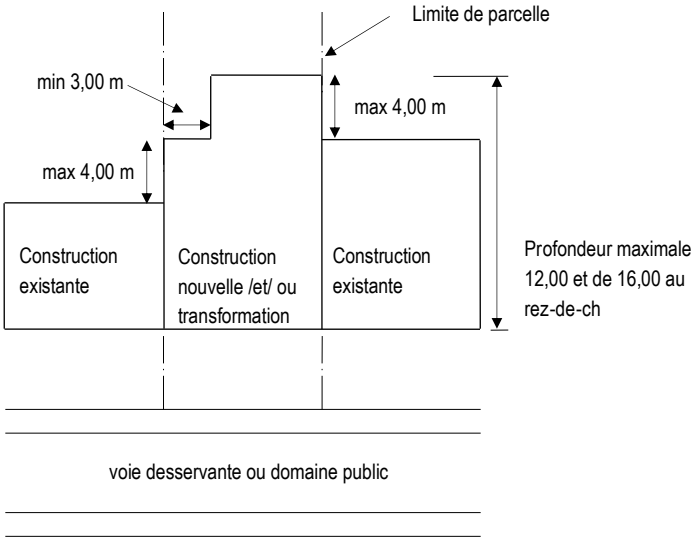
a) Les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres, à l'exception des constructions isolées qui ont une profondeur maximale de 14,00 mètres.

b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 16,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » et/ou construction similaire, à condition que la partie dépassant les 12,00 mètres respectivement les 14,00 mètres ait un revêtement différent de la façade de la construction principale.

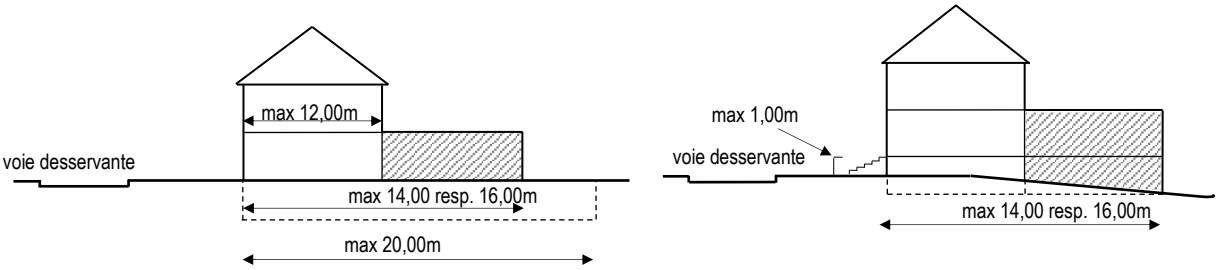
Une véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire ont une profondeur maximale de 4,00 mètres. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

c) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale d'une maison plurifamiliale est de 18,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » et/ou construction similaire, à condition que le la partie dépassant les 12,00 mètres respectivement les 14,00 mètres ait un revêtement différent de la façade de la construction principale.

d) Dans le cas d'une construction accolée à un ou deux immeuble(s) existant(s), la profondeur de la nouvelle construction accolée peut dépasser la façade arrière de l'immeuble accolé (à mesurer par rapport à chaque immeuble - voir dessin ci-après) de 4,00 mètres au maximum.



e) Le sous-sol de la construction principale d'une maison uni- et plurifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 20,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain naturel et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.



f) Les dépendances agricoles ou hangars peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.

2.4.2 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux visibles à partir de la voie desservante au maximum. Un niveau peut être aménagé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait avec un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum, y sont autorisées des hauteurs adaptées aux park-lift. Un deuxième niveau en sous-sol ne peut être autorisé que pour les maisons plurifamiliales en forte pente et uniquement en amont de la voie desservante, si l'espace pour l'aménagement des stationnements, des caves et similaire sur un niveau est insuffisant.

2.4.3 Hauteur

a) Dans le secteur **[HAB-2•b]** la hauteur maximale des constructions est de :

- 7,50 mètres à la corniche,
- 4,00 mètres entre la corniche et le faîte, ou au total de 11,50 mètres au faîte,
- 8,00 mètres à l'acrotère,
- 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l'Art. 27 et l'Art. 28.

b) Le bourgmestre peut accorder une dérogation :

- pour les constructions implantées en zone inondable ; les hauteurs respectives, définies ci-dessus sont mesurées à partir du niveau inondable HQ 100, sans toutefois dépasser 8,80 mètres à la corniche ou à l'acrotère. Les constructions ont au maximum deux niveaux hors-sol et un niveau supplémentaire dans les combles ; la hauteur totale maximale des constructions définie dans le point a) ci-dessus ne peut pas être dépassée.

2.4.4 Largeur

Les maisons d'habitation unifamiliale groupées ont une largeur minimale au front de rue de 6,50 pour les maisons accolées des deux côtés. Les maisons accolées d'un côté ou jumelées ont une largeur minimale au front de rue de 7,00 mètres.

La maison d'habitation unifamiliale isolée a une largeur minimale au front de rue de 8,00 mètres. Cette largeur minimale peut être diminuée à 7,00 mètres au minimum, s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

2.4.5 Toitures

a) La <u>toiture du bâtiment principal</u> peut être :

- à deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 20 et 42 degrés,
- à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- plate.

Les toitures bombées et de style « Mansart » sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) Les <u>constructions</u> sont recouvertes avec :

- des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante.
- des tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle ou brune foncée sont également autorisées.

Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des tuiles rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 25.

Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 36.

2.4.6 Façades

Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 37. Les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les maisons en bois de type « chalets » sont interdites.

Art. 3 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v] et PAP QE – Zone spéciale – station service [SPEC-st]

3.1 Destination

a) Le PAP QE « Zone mixte villageoise » des localités à caractère rural est destiné à accueillir des habitations et à confirmer le caractère central et villageois en vue d'intensifier les échanges sociaux., culturels, artisanaux et commerciaux. Le nombre maximal de logements par parcelle et/ou immeuble est déterminé suivant les dispositions de l'article 3.1.1.

b) Les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 500,00 m^2 par immeuble bâti sont admises.
Dans ces immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon le présent article.

c) Les chambres meublées ne sont autorisées que dans les immeubles ayant un rez-de-chaussée commercial.

d) Le PAP QE « Zone spéciale – station service » est destiné à recevoir des stations - service, ateliers de réparation, des services de restauration, ainsi que des services de moindre envergure et des habitations de type collectif.

e) L'ensemble des prescriptions sont valables pour le PAP QE « Zone mixte villageoise » et le PAP QE « Zone spéciale – station service » notamment en ce qui concerne les constructions principales. Dans ces immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon le présent article.

Les installations spécifiques existantes, notamment les pompes à carburant et la toiture sur piliers, peuvent subir des modifications mineures.

3.1.1 Nombre de logements

a) Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « zone mixte villageoise » et le PAP QE « zone spéciale – station service » sont subdivisés comme suit :

[MIX-v •b] = maison unifamiliale à une unité de logement et un logement intégré, maison plurifamiliales à 6 unités de logements maximum par immeuble ;

[MIX-v •No] = Ce PAP QE est recouvert d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur, qui est maintenu. Les prescriptions proviennent de ce PAP approuvé.

[SPEC-st] = maison unifamiliale à une unité de logement et un logement intégré, maison plurifamiliales à 6 unités de logements maximum par immeuble.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

b) Pour tout lotissement ou construction de plusieurs maisons d'une certaine envergure dépassant une longueur de 50,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 40% des logements sont de type maison unifamiliale. Les maisons plurifamiliales ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons unifamiliales.

c) Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collective, la taille moyenne des logements est de 80,00 m^2 de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s'applique pas pour les logements étudiants, les logements locatifs sociaux, logements assistés et les maisons de retraites.

b) Le logement intégré a une surface habitable d'au moins 35,00 m^2, sans toutefois dépasser un étage de la maison unifamiliale.

3.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons plurifamiliales peuvent être isolées ou accolées à une ou plusieurs maisons unifamiliales.
Une seule maison plurifamiliale peut être accolée à 3 maisons unifamiliales au maximum.

3.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 32.

3.3.1 Recul avant

a) L'implantation des constructions principales sur l'alignement de façade, existant ou voisin, est obligatoire. Si aucun alignement n'est existant, le recul avant est entre 3,00 et 8,00 mètres.

b) Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

3.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres.

b) Les constructions principales peuvent être implantées sans recul sur une limite cadastrale latérale à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.

c) L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale.

d) Le recul latéral minimal définit ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

e) Pour les maisons plurifamiliale une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'une distance d'au moins 1,00 mètre, entre rampe et la limite de parcelle soit observée.

f) Dans les reculs latéraux minimums de toutes les constructions principales, les saillies telles que balcon, avant-corps, marquise, véranda, terrasse couverte ou non et construction similaire ne sont pas autorisées, à l'exception d'un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,50 mètre.

g) Le recul latéral des sous-sols de constructions principales peut être de 0,00 mètre. Les sous-sols peuvent être commun et / ou avoir un accès carrossable commun.

3.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou construction similaire comprises) est de 6,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite arrière de la parcelle d'au moins 5,00 mètres.

3.3.4 Dérogations

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'une construction, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

b) Le bourgmestre peut accorder une exception dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

3.4 Gabarit des constructions principales

3.4.1 Profondeur

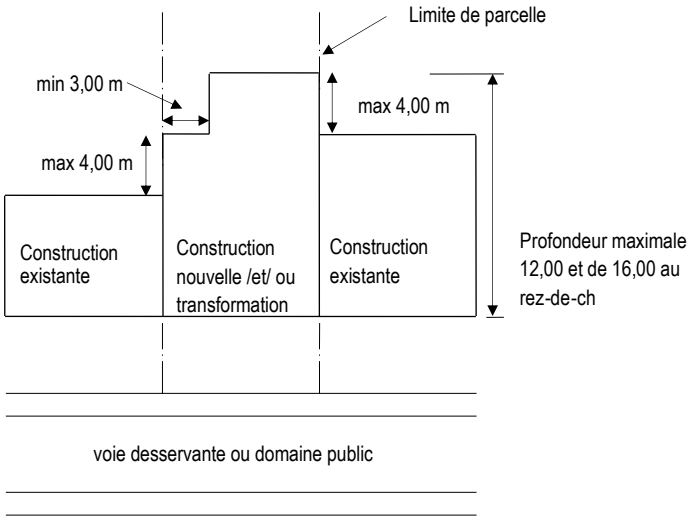
a) Les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres, à l'exception des constructions isolées qui ont une profondeur maximale de 14,00 mètres.

b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 16,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » et/ou construction similaire, à condition que la partie dépassant les 12,00 mètres respectivement les 14,00 mètres ait un revêtement différent de la façade de la construction principale.

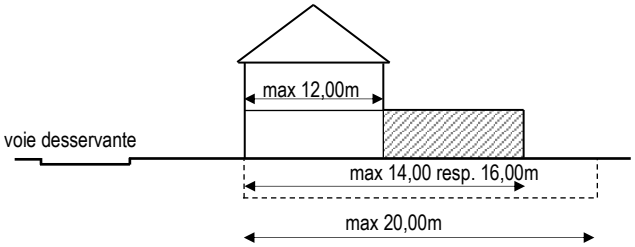
Une véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire ont une profondeur maximale de 4,00 mètres. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

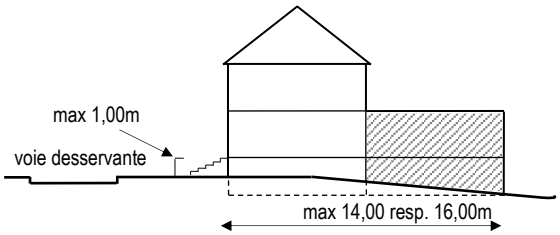
c) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale d'une maison plurifamiliale est de 18,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » et/ou construction similaire, à condition que la partie dépassant les 12,00 mètres respectivement les 14,00 mètres ait un revêtement différent de la façade de la construction principale.

d) Dans le cas d'une construction accolée à un ou deux immeuble(s) existant(s), la profondeur de la nouvelle construction accolée peut dépasser la façade arrière de l'immeuble existant de 4,00 mètres au maximum (à mesurer par rapport à chaque immeuble – voir dessin ci-après).



e) Le sous-sol de la construction principale d'une maison uni- et plurifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 20,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain naturel et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.





f) Les dépendances agricoles ou hangars peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.

3.4.2 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux visibles à partir de la voie desservante. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait avec un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum, y sont autorisées des hauteurs adaptées aux park-lift. Un deuxième niveau en sous-sol ne peut être autorisé que pour les maisons plurifamiliales en forte pente et uniquement en amont de la voie desservante, si l'espace pour l'aménagement des stationnements, des caves et similaire sur un niveau est insuffisant.

3.4.3 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions est de :

- 7,50 mètres à la corniche,
- 4,00 mètres entre la corniche et le faîte, ou au totale de 11,50 mètres au faîte,
- 8,00 mètres à l'acrotère,
- 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l'Art. 27 et l'Art. 28.

b) Le bourgmestre peut accorder une dérogation

- pour les constructions implantées en zone inondable, La hauteur respective, définies ci-devant sont mesurées à partir du niveau inondable HQ 100, sans toutefois dépasser 8,80 mètres à la corniche ou à l'acrotère. Les constructions ont au maximum deux niveaux hors-sol et un niveau supplémentaire dans les combles ; la hauteur totale maximale des constructions définie dans le point a) ci-dessus ne peut pas être dépassée.

3.4.4 Largeur

Les maisons d'habitation unifamiliale groupées ont une largeur minimale au front de rue de 6,50 pour les maisons accolées des deux côtés. Les maisons accolées d'un côté ou jumelées ont une largeur minimale au front de rue de 7,00 mètres.

La maison d'habitation unifamiliale isolée a une largeur minimale au front de rue de 8,00 mètres. Cette largeur minimale peut être diminuée à 7,00 mètres au minimum, s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

3.4.5 Toitures

a) La toiture du bâtiment principal peut être :

- à deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 20 et 42 degrés,
- à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- plate.

Les toitures bombées et de style « Mansart » sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) Les constructions sont recouvertes avec :

» des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante.

» des tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle ou brune foncée sont également autorisées.

Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des tuiles rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 25.

Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 36.

3.4.6 Façades

Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 37. Les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les maisons en bois de type « chalets » sont interdites.

Art. 4 PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]

4.1 Destination

a) Le PAP QE « zone mixte rurale » est principalement destiné aux maisons d'habitation unifamiliales à une unité de logement et un logement intégré, aux exploitations agricoles et similaires ainsi qu'aux affectations ayant un lien direct avec une exploitation agricole ou similaire.

b) Y sont également admises les affectations suivantes :

- » les exploitations agricoles et similaires ainsi que les centres équestres. ;
- » les activités de commerce directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec une surface de vente limitée à 150,00 m^2 par exploitation ;
- » les activités de loisirs, de récréation et d'hébergement directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec au maximum 4 chambres par exploitation ;
- » les constructions et les établissements d'utilité publique.

c) Les crèches y sont interdites.

4.1.1 Nombre de logements

a) Seules sont autorisées les maisons unifamiliales à 1 logement plus 1 logement intégré au maximum.

b) Le logement intégré a une surface habitable d'au moins 35,00 m^2, sans toutefois dépasser un étage de la maison unifamiliale.

4.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande.

4.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 32.

4.3.1 Recul avant

a) L'implantation des constructions principales sur l'alignement de façade, existant ou voisin, est obligatoire. Si aucun alignement n'est existant, le recul avant est entre 3,00 et 8,00 mètres.

b) Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

4.3.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres.

b) Les constructions principales peuvent être implantées sans recul sur une limite cadastrale latérale à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.

c) L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale.

d) Le recul latéral minimal définit ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

e) Dans les reculs latéraux minimums de toutes les constructions principales, les saillies telles que balcon, avant-corps, marquise, véranda, terrasse couverte ou non et construction similaire ne sont pas autorisées, à l'exception d'un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,50 mètre.

f) Le recul latéral des sous-sols de constructions principales peut être de 0,00 mètre. Les sous-sols peuvent être commun et / ou avoir un accès carrossable commun.

4.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou construction similaire comprises) est de 6,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite arrière de la parcelle d'au moins 5,00 mètres.

4.3.4 Dérogation

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'une construction, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

b) Le bourgmestre peut accorder une exception dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

4.4 Gabarit des constructions principales

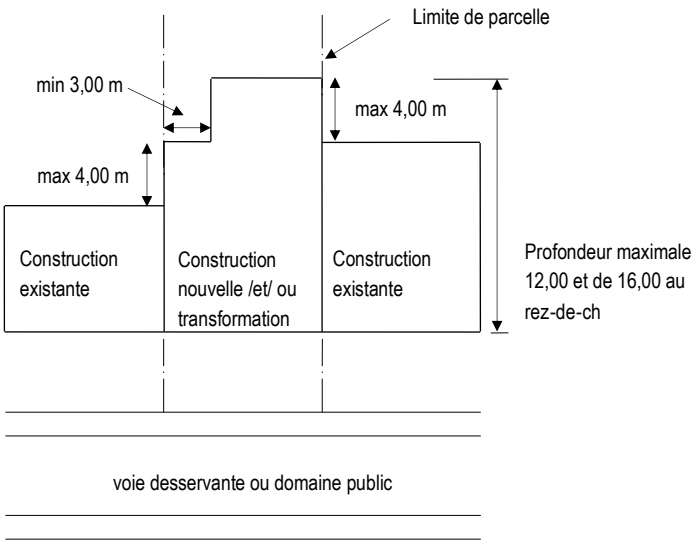
4.4.1 Profondeur

a) Les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres, à l'exception des constructions isolées qui ont une profondeur maximale de 14,00 mètres.

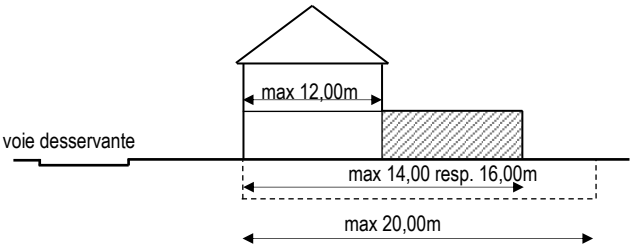
b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 16,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » et/ou construction similaire, à condition que la partie dépassant les 12,00 mètres respectivement les 14,00 mètres ait un revêtement différent de la façade de la construction principale.

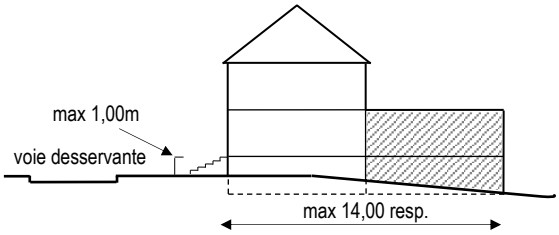
Une véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire ont une profondeur maximale de 4,00 mètres. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

c) Dans le cas d'une construction accolée à un ou deux immeuble(s) existant(s), la profondeur de la nouvelle construction accolée peut dépasser la façade arrière de l'immeuble existant de 4,00 mètres au maximum (à mesurer par rapport à chaque immeuble – voir dessin ci-après).



d) Le sous-sol de la construction principale d'une maison unifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 20,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain naturel et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.





e) Les dépendances agricoles ou hangars peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.

4.4.2 Nombre de niveaux

Les bâtiments ont deux niveaux visibles à partir de la voie desservante au maximum. Un niveau peut être aménagé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait avec un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum, y sont autorisées des hauteurs adaptées aux park-lift.

4.4.3 Hauteur

a) Dans le secteur **[MIX-r]** la hauteur maximale des constructions est de :

- 7,50 mètres à la corniche,
- 4,00 mètres entre la corniche et le faîte, ou au totale de 11,50 mètres au faîte,
- 8,00 mètres à l'acrotère,
- 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l'Art. 27et l'Art. 28.

b) Le bourgmestre peut accorder une dérogation

- pour les constructions implantées en zone inondable ; les hauteurs respectives, définies ci-dessus sont mesurées à partir du niveau inondable HQ 100, sans toutefois dépasser 8,80 mètres à la corniche ou à l'acrotère. Les constructions ont au maximum deux niveaux hors-sol et un niveau supplémentaire dans les combles ; la hauteur totale maximale des constructions définie dans le point a) ci-dessus ne peut pas être dépassée.

4.4.4 Largeur

Les maisons d'habitation unifamiliale groupées ont une largeur minimale au front de rue de 6,50 pour les maisons accolées des deux côtés. Les maisons accolées d'un côté ou jumelées ont une largeur minimale au front de rue de 7,00 mètres.

La maison d'habitation unifamiliale isolée a une largeur minimale au front de rue de 8,00 mètres. Cette largeur minimale peut être diminuée à 7,00 mètres au minimum, s'il s'avère que la largeur minimale rend impossible la construction d'une parcelle présentant toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

4.4.5 Toitures

a) La toiture du bâtiment principal peut être :

- » à deux, trois ou quatre versants, avec une pente comprise entre 20 et 42 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.

Les toitures bombées et de style « Mansart » sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) Les constructions sont recouvertes avec :

- » des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante,
- » des tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle ou brune foncée sont également autorisées.

Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des tuiles rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout sont admis. La toiture en chaume n'est pas autorisée.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 25.

Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 36.

4.4.6 Façades

Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 37. Les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les maisons en bois de type « chalets » sont interdites.

Art. 5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

5.1 Destination

a) Le PAP QE « Zone de bâtiments et d'équipements publics » est réservé aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

b) Afin de préciser les affectations complémentaires autorisables, le PAP QE « zone de bâtiments et d'équipements publics » est subdivisé comme suit :

On distingue :

» PAP QE - BEP

» PAP QE - BEP-éq

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

5.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande.

5.3 Marges de reculement

a) Les marges de reculement des constructions sont d'au moins .

» recul avant : 0,00 mètre ;

» recul latéral : 0,00 ou 5,00 mètres ;

» recul arrière : 6,00 mètres, sauf si la construction donne sur le domaine public, dans ce cas la construction peut se faire sans recul arrière (0,00 mètre) sur la limite de la parcelle.

5.4 Gabarit

5.4.1 PAP QE – BEP :

a) Les constructions ont trois niveaux pleins au maximum, sauf pour le site du projet laboratoire ASTA, où le maximum est de 5 niveaux pleins.

b) La hauteur maximale des constructions est de :

» 9,50 mètres à la corniche,

» 10,00 mètres à l'acrotère,

» 14,00 mètres au faîte

» 15,00 mètres pour le site du projet laboratoire ASTA, calculé à partir de la voie desservante Kréiwenkel.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales et des équipements techniques.

c) La profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.

d) Les toitures ont une forme libre.

5.4.2 PAP QE – BEP – éq :

a) Les constructions ont deux niveaux pleins au maximum.

b) La hauteur maximale des constructions est de 5,50 mètres.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales et des équipements techniques.

c) La profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.

d) Les toitures ont une forme libre.

5.5 Dérogations

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'une construction, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

b) Le bourgmestre peut accorder une exception dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux bâtiments existants ou de sécurité de la circulation.

Art. 6 PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC]

6.1 Destination

a) Le PAP QE « Zone de sports et de loisirs » aire de jeux est destiné aux aménagements et constructions qui sont en rapport direct avec la destination d'une aire de jeux.

b) Afin de préciser les affectations complémentaires autorisables, le PAP QE « zone de sports et de loisirs » est subdivisé comme suit :

On distingue :

- PAP QE - REC-aj
- PAP QE – REC-ca

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

6.2 Agencement des constructions

Les constructions peuvent être isolées ou accolées à des constructions existantes.

6.3 Marges de reculement

a) Les marges de reculement des constructions sont d'au moins :

- recul avant : 0,00 mètre ;
- recul latéral : 0,00 ou 3,00 mètres ;
- recul arrière : 3,00 mètres, sauf si la construction donne sur le domaine public, dans ce cas la construction peut se faire sans recul arrière (0,00 mètre) sur la limite de la parcelle.

6.4 Gabarit

a) Les constructions ont un niveau plein au maximum.

b) La hauteur maximale des constructions est de 5,00 mètres.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales et des équipements techniques.

c) La profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.

d) Les toitures ont une forme libre.

Art. 7 PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 - [ECO- c1] et PAP QE – Zone spéciale – dépôt de bois [SPEC-db]

7.1 Destination

a) Le PAP QE « Zone d'activités économiques communale type 1 » est destiné aux activités artisanales, de commerce de gros, de transport en autobus, ainsi qu'aux équipements de service public et/ou d'intérêt général.

b) Le PAP QE « Zone spéciale « dépôt de bois » » est destiné à accueillir des dépendances et aménagements complémentaires à l'entreprise de bois existante.

7.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées ou accolées à des constructions existantes.

7.3 Marges de reculement

a) Les marges de reculement des constructions sont d'au moins :

- reculs sur les limites : 5,00 mètres ;
- la distance minimum entre deux constructions non jumelées sur une même parcelle est de 5,00 mètres.

7.4 Gabarit

a) Les constructions ont deux niveaux pleins au maximum.

b) La hauteur maximale des constructions est de 6,50 mètres.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales et des équipements techniques.

c) La profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.

d) Les toitures ont une forme libre.

e) Pour le PAP QE Zone spéciale « dépôt de bois » **[SPEC-db]** :

- la hauteur maximale totale d'un hangar ne peut pas dépasser 6,50 mètres.
- les dépôts de bois ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 3,00 mètres. S'ils sont aménagés en limite de parcelle, la hauteur totale maximale est de 2,00 mètres.
- Les aménagements dédiés au stockage de bois doivent être conçus de manière à faciliter le passage de l'eau en cas d'inondation et d'assurer que le stockage du bois se fasse au-dessus du niveau d'une crue modélisée d'un temps de retour de 100 ans (HQ100).

Art. 8 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]

Le PAP QE « zone de jardins familiaux » est destiné à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone, selon l'Art. 28.

Art. 9 Dérogation

Une dérogation aux prescriptions du présent règlement peut être accordée par le bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute.

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables à tous les PAP « quartier existant ».

Art. 10 Constructions existantes

a) Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles légalement existants et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

b) Afin de permettre la rénovation ou la transformation d'une construction existante dont les dimensions et l'affectation ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et des toitures, la profondeur, et/ou la forme de la toiture.

c) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent plus aux dispositions du règlement en vigueur peuvent être reconstruites selon l'implantation, le gabarit et l'affectation originels en cas de sinistre.

Art. 11 Changement du mode d'affectation

Tout changement du mode d'affectation est soumis à une autorisation du bourgmestre. Une telle autorisation est soumise aux prescriptions du règlement en vigueur.

Art. 12 Lotissement de terrains

a) 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.

b) Lors de la demande d'autorisation de lotissement de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la constructibilité du / des terrain(s) et la conformité avec les dispositions du présent règlement. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d'autorisation de lotissement. Dans le cadre d'un lotissement, une dérogation peut être autorisée pour les reculs, dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

c) L'autorisation peut être refusée si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante par rapport à l'une quelconque des dispositions règlementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

Art. 13 Cession de terrains

La délivrance d'une autorisation de construire peut-être conditionnée par la cession d'une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser des travaux conformément à l'article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, notamment les surfaces sur lesquelles sont prévues les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

Art. 14 Construction principale en deuxième position

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

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

Art. 15 Accès aux constructions

Une servitude de passage sur un terrain privé ne peut pas servir en tant que accès direct à une voirie publique.

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

Art. 16 Crèches et structures d'accueil pour enfants

a) Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés dans les PAP QE suivants, sous condition que les fonds concernés disposent d'un accès direct à une route nationale ou un chemin repris :

- PAP QE – Zone d'habitation [HAB-1],
- PAP QE – Zone d'habitation [HAB-2], et
- PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v].

b) L'espace libre privatif des crèches doit être situé sur les fonds propres, être directement accessible depuis la crèche.

c) Elles sont autorisées dans les maisons unifamiliales isolées disposant d'un jardin privatif et au rez-de-chaussée des habitations pour logements de type collectif isolées disposant d'un jardin privatif.

Art. 17 Assainissement énergétique

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

b) Dans le cas d'une nouvelle construction et d'un agrandissement d'une construction existante entre deux constructions existantes ayant reçu une autorisation d'empiéter sur les reculs et l'alignement avant pour la réalisation d'une isolation thermique, celle-ci peut s'aligner sur les reculs et l'alignement avant, selon les mêmes conditions. Ces exceptions sont accordées également dans le cas d'une réalisation ultérieure d'un étage supplémentaire sur une construction existante.

c) Un dépassement de 0,25 mètre de l'isolation thermique sur le domaine public communal peut être accordé, à condition de garantir un espace de circulation d'au moins 1,25 mètre, et ce sans donner droit à l'aliénation du domaine public.

Art. 18 Panneaux solaires

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

b) Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

c) Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

Art. 19 Equipements techniques fixes

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

b) Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes – tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur – sont autorisés dans le recul arrière de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

c) Une dérogation aux dispositions ci-dessus peut être accordée, si l'implantation des équipements techniques fixes dans le recul arrière n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques. Dans ce cas, ceux-ci peuvent exceptionnellement être aménagés dans le recul latéral ou avant, sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

Chapitre 3 Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitation et zones mixtes

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables aux PAP « quartier existant » suivants :

- PAP QE – Zone d'habitation [HAB-1] et [HAB-2],
- PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v] et
  PAP QE - Zone spéciale – station service [SPEC-st]
- PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],

Art. 20 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », indiqué à titre indicatif sur le plan de repérage PAP QE, les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

20.1 Implantation

L'implantation des constructions principales sur l'alignement de la façade antérieure existante respectivement des constructions voisines est obligatoire. Si aucun alignement n'existe, les prescriptions des articles concernant le recul avant dans la zone de base respective sont à appliquer.

Une dérogation peut être autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

20.2 Gabarit des constructions

20.2.1 Profondeur

a) La profondeur maximale des constructions principales est de 12,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur totale de la construction peut atteindre 16,00 mètres et les prescriptions des articles concernant la profondeur dans la zone de base respective sont à appliquer.

Pour les « construction à conserver » dépassant la profondeur maximale (Art.1.4.1, 2.4.1, 3.4.1 et 4.4.1), le bourgmestre peut autoriser un changement d'affectations à conditions que la profondeur maximale des constructions ne dépasse pas la profondeur de la construction à conserver.

b) Dans les combles (un niveau sous la toiture) d'une maison plurifamiliale, seul le dernier étage d'un duplex ou d'une maisonnette (appartement sur plusieurs niveaux) y est autorisé.

c) Une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface habitable, est définie comme suit :

- la surface constructible brute, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excède pas un tiers de la surface constructible brute de la construction principale ;
- la surface de la façade est égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue) ;
- les prescriptions concernant les reculs, l'alignement, et le gabarit sont requises ;
- la toiture peut être plate ou inclinée et être végétalisée. L'acrotère ne dépasse pas la corniche de la construction principale. L'aménagement en toiture - terrasse est autorisable, uniquement sur la toiture du rez-de-chaussée et si un recul minimal de 3,00 mètres du bord de la terrasse jusqu'à la limite de propriété est observé.

20.2.2 Hauteur et façade

a) La composition des façades en général et celles projetées sur plusieurs parcelles doivent reproduire le parcellaire caractéristique du quartier en le traduisant dans l'architecture de la nouvelle construction concernant le volume et le rythme des façades. La proportionnalité des surfaces pleines ainsi que la verticalité des ouvertures dans les façades des constructions principales et des constructions annexes doivent respecter les caractéristiques des constructions d'origine et marquant le site.
Lors d'un changement d'affectation des annexes, les hauteurs respectives doivent rester d'au moins 0,50 mètre en-dessous de la corniche et du faîte de la construction principale accolée et la composition, la proportionnalité des façades doit s'inspirer des caractéristiques des annexes d'origine marquant le site.

Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour garantir une hauteur libre réglementaire des pièces destinées au séjour prolongé des personnes et pour permettre un assainissement énergétique dans les constructions implantées en zone inondable, délimitée comme HQ 100 dans la partie graphique. Lors d'une transformation ou d'une reconstruction d'un « gabarit d'une construction existante à préserver » les hauteurs à la corniche et au faîte sont mesurées à partir du niveau inondable HQ 100.

b) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 37.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures. Les panneaux solaires en façade sont interdits

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point c) de l'Art. 20.2.1 (précédent) du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

c) Pour les constructions à conserver, les ouvertures de fenêtres supplémentaires doivent rester visibles comme ajouts tardifs, en adoptant un langage architectural contemporain, et sont en harmonie avec la construction à conserver.

d) Les balcons et les avant-corps en façade principale sont interdits. Pour les bâtiments des anciens moulins à Bettendorf et Moestroff, des exceptions peuvent également être admises pour les façades principales, des balcons du côté de la Sûre et du jardin ainsi qu'une cage d'escalier.

20.2.3 Toiture

a) La toiture d'une construction doit obligatoirement avoir deux versants, avec exception pour les constructions de coin et les demi-croupes. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les deux pentes de la toiture sont en principe à taille égale et chaque pan entre la corniche et le faîte forme une ligne droite. Exceptionnellement sur des constructions à conserver et gabarits d'une construction existantes à préserver, d'autres formes de toitures différentes de celles qui précèdent, peuvent être maintenues, rénovées et transformées.

b) La corniche des constructions à conserver et gabarits d'une construction existantes à préserver n'est pas interrompue. La saillie de la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l'alignement de la façade et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

c) L'implantation des lucarnes doit être dans l'axe des ouvertures des façades principales ; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres dans les façades. Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

Ces ouvertures dans les façades principales et latérales du côté rue, sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture et d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

d) Les toitures des constructions principales sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

e) Les panneaux solaires (photothermique et/ou photovoltaïque) doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants. Ils doivent être distants de 30 cm de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même. Les panneaux solaires doivent constituer un rectangle harmonieux épousant la toiture et ne peuvent en aucun cas être installés en escalier.

20.3 Recul avant – usoir, des constructions à conserver

Le recul avant est à aménager en tant que « usoir » traditionnel, en respect des conditions suivantes :

- » l'aménagement est à effectuer sur le même niveau que le domaine public et la pente est à réduire au strict minimum nécessaire pour l'écoulement des eaux pluviales – une dérogation peut être accordée pour des terrains en pente ;
- » les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg, grise ou similaire ;
- » les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits ;
- » le recul avant peut être végétalisé avec des arbres et buissons ;
- » la construction d'abris de jardin ou de car-port est interdite ;
- » une construction légère ou une structure végétale pour cacher les poubelles est autorisée, sous condition de ne dépasser que légèrement les dimensions des poubelles et de s'intégrer harmonieusement ;
- » le recul avant doit constituer un espace ouvert et ne peut être clôturé que par des grillages de type fer forgé d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Seuls sont autorisées les murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et exécutés en Grès de Luxembourg ou en béton de teinte Grès de Luxembourg ou grise.

Les aménagements existants contraires aux dispositions du présent article peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Art. 21 Constructions groupées

Les constructions groupées peuvent avoir les équipements suivant en commun : des accès, sous-sol, garages, car-ports, aire de stationnements, chauffage, espace de jeux, de détente et de jardinage, ainsi que des infrastructures similaires. Ces équipements font partie d'une copropriété.

L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (chauffage, garage, etc.).

Pour la détermination des marges de reculement, l'ensemble des constructions est pris en considération.

Art. 22 Les constructions jumelées ou en bande

Les constructions jumelées ou en bande doivent s'adapter à une ou plusieurs constructions existantes, à l'exception de la profondeur totale de la nouvelle construction, qui peut dépasser celle de la construction existante attenante de 4,00 mètres.

Pour garantir un raccord harmonieux des maisons jumelées ou en bande avec les constructions existantes adjacentes, une augmentation des hauteurs ; corniche, acrotère, faîte et/ hauteur totale, de 1,00 mètre maximum, peut être admise, sans toutefois dépasser les hauteurs maximales admissibles.

Toutes les dalles ainsi que les murs contigus entre les maisons et les appartements doivent être séparés par un joint de dilatation d'au moins 0,02 mètre d'épaisseur.

Art. 23 Terrain à forte pente

Par terrain à forte pente, on entend tout terrain qui, dans la profondeur mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l'alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible présente une pente moyenne égale ou supérieure à 15%.

Art. 24 Rez-de-chaussée

a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voie publique existante. Le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum ou supérieur à cette cote de 1,20 mètre au maximum. Pour les bâtiments accolés, le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum.

b) La cote est mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.

c) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 10%, le niveau du rez-de-chaussée est à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante.

d) Pour les constructions implantées en zone inondable, le niveau fini du rez-de-chaussée se situe en dehors du niveau inondable HQ 100, délimité comme tel dans la partie graphique.

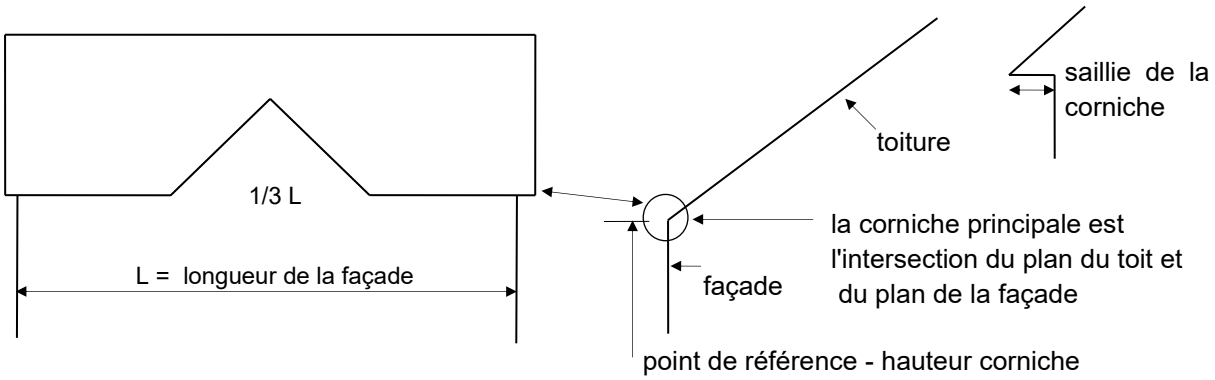
Art. 25 Ouverture dans la toiture

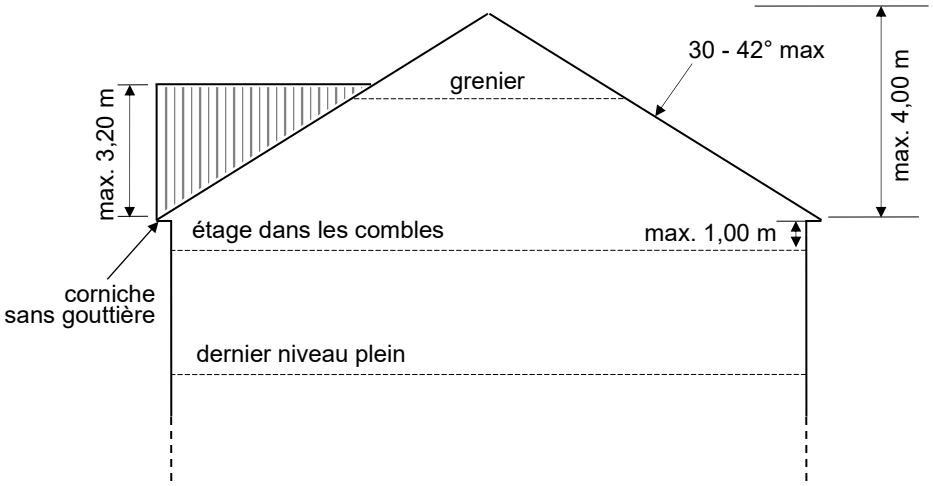
a) Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. La hauteur totale des ouvertures, y compris la toiture sur lucarne, ne peut dépasser 3,20 mètres mesurés à partir de la corniche.

b) Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.

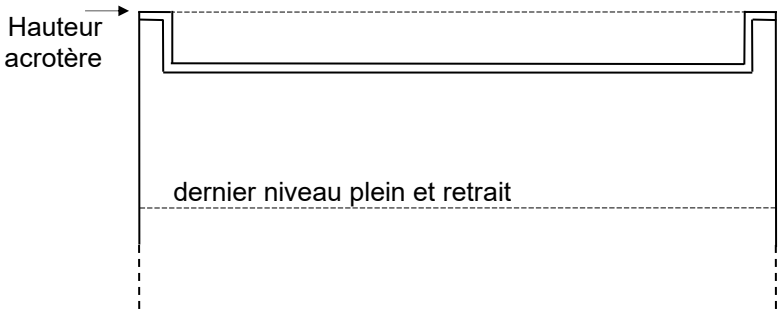
c) La somme des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser la moitié de la longueur de la façade. La largeur maximale est de 2,50 mètres par ouverture. La corniche peut être interrompue sur un tiers de la longueur de la façade au maximum.

d) La corniche peut être interrompue sur un tiers de la longueur de la façade au maximum. La corniche a une saillie entre 0,10 et 0,50 mètre, mesurée sans gouttière extérieure au niveau de la corniche. Au-delà de la corniche sont interdites toutes saillies, telles que balcon et similaire.





Toiture plate



Art. 26 Saillies sur les façades

Les parties saillantes ou saillies des constructions comprennent les escaliers extérieurs et rampes ainsi que les avant-toits, corniches, balcons et auvents.

Les saillies définies ci-dessus peuvent être autorisées sous les conditions suivantes :

a) Les escaliers extérieurs, rampes et paliers extérieurs peuvent avoir une saillie maximale de 1,50 mètre.

b) Les saillies des corniches et acrotères principaux ont une saillie entre 0,10 et 0,50 mètre, à l'exception du secteur protégé de type « environnement construit – C ».

c) Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.

d) Les balcons sur la façade donnant sur rue ont une profondeur maximale de 1,50 mètre, ils sont interdits dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C » et/ou faisant saillie sur le domaine public. Ils sont autorisés sur les façades latérales sous condition d'observer un recul latéral d'au moins 2,00 mètres sur la limite de la parcelle et sur la façade arrière, sous condition de ne pas dépasser une profondeur maximale de 2,50 mètres. Des installations fixes sont interdites, telles que véranda ou similaires et une marquise amovible ne peut pas dépasser la largeur totale du balcon.

e) Les avant-corps ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 mètre et leur surface ne peut pas excéder un tiers de la surface totale de la façade. Ils sont interdits en rez-de-chaussée. Ils peuvent faire saillie dans les reculs avant et arrière minimaux d'au maximum 0,50 mètre ; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine et doivent respecter les reculs latéraux minimums définis. Les reculs minimums étant fixés dans le PAP QE respectif.

Art. 27 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

27.1 Généralités

a) Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d'emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans l'article 11 « Emplacements de stationnement » de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

b) L'accès aux emplacements de stationnement, garages ou car-ports doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. La largeur de l'accès, limite mesurée sur la limite de la parcelle avec le domaine public, ne dépasse pas 5,00 mètres ou 2 fois 3,00 mètres.

c) Des emplacements de stationnement à ciel ouvert sont autorisés dans le recul avant et latéral des constructions principales et sont interdits dans le recul arrière, à l'exception
- des zones situées en zone inondable délimitée comme HQ 100 dans la partie graphique et pour les maisons plurifamiliales, à condition d'être non scellés et de respecter un recul minimal de 3,00 mètres sur les limites des parcelles et
- pour les « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver » sous condition que la construction existante soit maintenue en vertu de l'article 11 de la partie écrite du PAG, l'aménagement de places de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, dans des annexes également marquées comme constructions ou volumes à conserver, derrière un mur à conserver ou similaire peut être autorisé.

d) Pour les maisons plurifamiliales, implantées en zone inondable, l'accès carrossable aux stationnements par le recul arrière est autorisé.

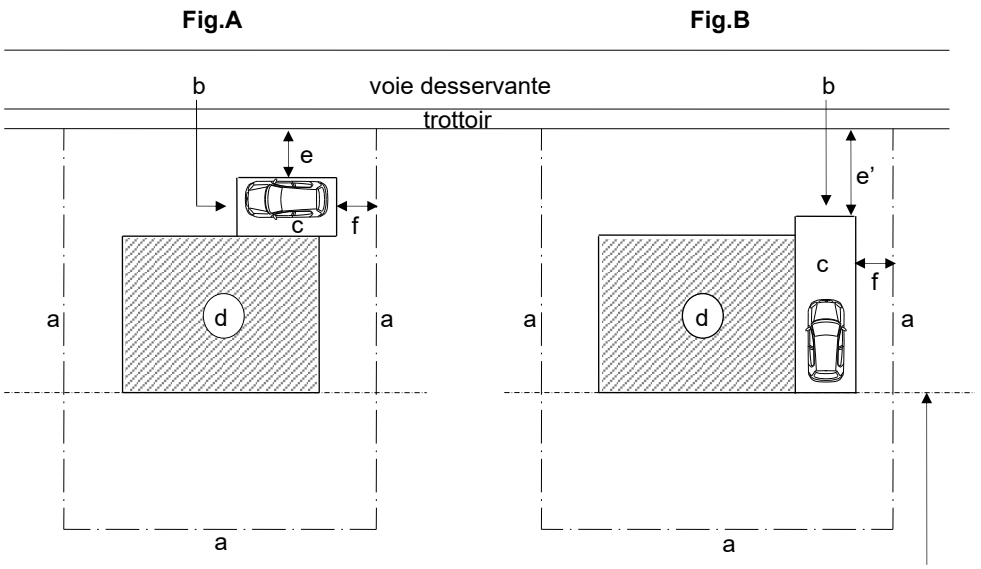
e) La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale. La largeur maximale d'une porte de garage est de 5,00 mètres. Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur en front de rue de la façade concernée.

f) Au rez-de-chaussée des maisons d'habitation plurifamiliales, au maximum 50% de la surface peuvent être dédiés à des fins de stationnement. Une dérogation peut être accordée en zone inondable et pour des raisons urbanistiques ou topographiques.

g) Les dépendances visées par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

27.2 Garage ou car-port en dehors du gabarit de la construction principale

L'aménagement d'emplacements sous forme de garage ou de car-port en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale est admis sous le respect des prescriptions suivantes.



a) limite de propriété
b) accès carrossable
c) emplacement, garage ou car-port
d) construction principale
e) recul avant minimal = 2,00 m
e') recul avant ; garage = 5,00 m et car-port = 2,00 m
f) recul latéral ; garage et car-port = 0,00 m ou autre

la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale, voir PAP QE respectif, à l'exception des car-port pour maisons plurifamiliales en zone inondable

Recul avant :

» si l'accès est indirect et non perpendiculaire, une distance d'au moins 2,00 mètres de l'abord de la voie desservante (e) est à observer ;

» si l'accès est direct et perpendiculaire, la distance minimale de l'abord de la voie desservante (e) est de de 5,00 mètres ;

» la construction doit être ouverte sur tous les côtés non accolés à la construction principale.

Recul latéral (voir **Fig. B**) :

» pour les garages : la construction peut se faire en limite de parcelle ou avec un recul latéral (f) de la limite de propriété ;

» un car-port peut être implanté sans recul latéral, à l'exception des car-ports pour les constructions plurifamiliales qui auront un recul minimal latéral et arrière de 3,00 mètres ;

» la distance minimale de l'abord de la voie desservante (e) est de 5,00 mètres.

Profondeur :

» la limite arrière ne dépasse pas la profondeur maximale autorisée au rez-de-chaussée c'est à dire 16,00 mètres ou 18,00 mètres, à l'exception des car-ports pour les maisons plurifamiliales en zone inondable.

27.3 Dimensions des garages et car-ports

Car-ports :

» La construction est ouverte sur tous les côtés non accolés à la construction principale.

» La hauteur maximale totale est de 3,00 mètres. La toiture est plate ou légèrement inclinée, à l'exception du secteur [HAB-1•a*] où la toiture a 2 pentes.

» La surface totale est de 30,00 m^2 au maximum, la largeur totale maximale de la construction est de 5,00 mètres, à l'arrière des maisons plurifamiliales en zone inondable des car-ports peuvent être accolés en bande.

Garages :

» Pour les garages qui ne sont pas intégrés dans le gabarit de la construction principale, la hauteur maximale à la corniche est de 3,50 mètres ou à l'acrotère de 4,00 mètres. La hauteur maximale au faîte est de 5,00 mètres au maximum.

» La toiture d'un garage a une forme libre, à l'exception du secteur [HAB-1•a*] où la toiture a 2 pentes. La toiture d'un garage accolé à la construction principale peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse, à condition que le garage observe un recul d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires. La toiture-terrasse d'un garage implanté dans le recul latéral minimal n'est pas autorisée.

» La surface totale est de 60,00 m^2 au maximum, la largeur totale maximale de la construction est de 6,50 mètres.

Art. 28 Dépendances

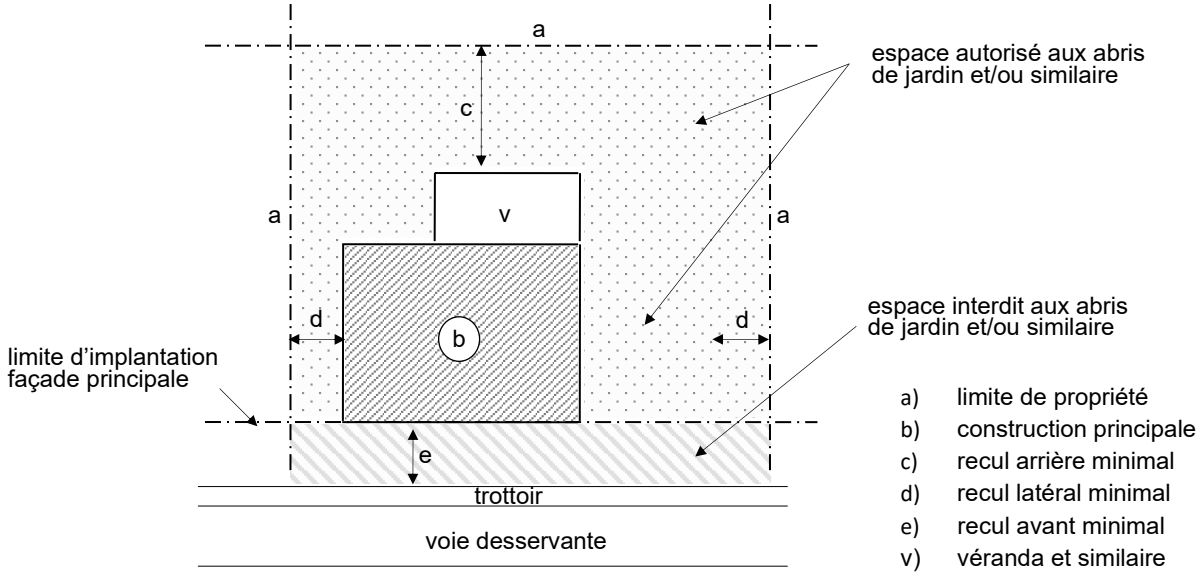
a) Les dépendances – à l'exception de garages ou de car-ports définis à l'Art. 27 – sont autorisées dans le recul arrière des constructions, sous réserve des conditions suivantes : Un seul abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 16,00 m^2 respectivement 24,00 m^{2,} avec un côté de 5,00 mètres de longueur au maximum, peut être autorisé en fonction de la taille de la parcelle, voir les variantes ci-après. Dans un recul arrière inférieur ou égal à 6,00 mètres en zone mixte et à 8,00 mètres en zone d'habitation, un abri d'une surface constructible maximale de 16 m², avec un recul d'au moins 1,00 mètre sur toutes les limites du fond et de 3,00 mètres par rapport à la construction principale, est autorisé. Les abris de jardin « jumelés » peuvent être implantés sur la limite des parcelles adjacentes avec l'accord réciproque des propriétaires voisins respectifs.

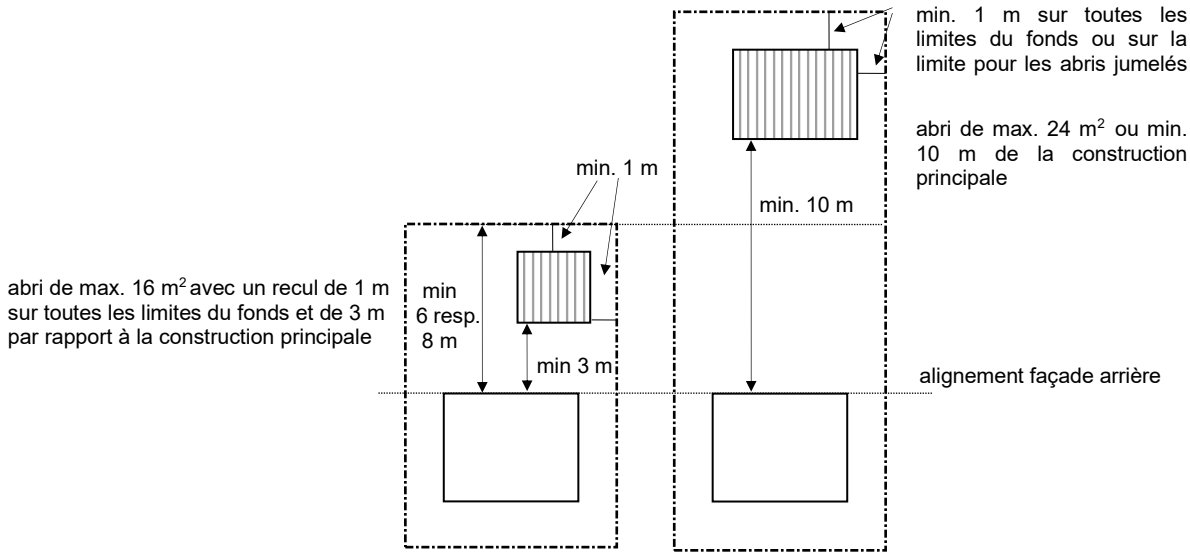
» Dans un recul arrière d'au moins 10,00 mètres, un ou plusieurs abri(s) d'une surface constructible totale maximale de 24,00 m², avec un recul d'au moins 1,00 mètre sur toutes les limites du fond et de 10,00 mètres par rapport à la construction principale, est autorisé. Les abris de jardin « jumelés » peuvent être implantés sur la limite des parcelles adjacentes avec l'accord réciproque des propriétaires voisins respectifs.

» La hauteur à la corniche est de 2,50 mètres au maximum et la hauteur totale est de 3,50 mètres au maximum, mesurée par rapport au terrain naturel. La hauteur totale d'un abri de jardin avec une toiture plate est de 2,50 mètres au maximum, mesurée par rapport au terrain naturel.

» La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit.

b) Les dépendances visées par le présent article ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures et ne sont pas autorisées dans les reculs avant et latéraux minimums.





Les abris de jardin ont un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

c) En plus d'un abri de jardin, sont autorisés :

» une petite serre, érigée sans fin commerciale ni professionnelle, à condition qu'elle soit édifiée à plus de 1,00 mètre des limites de la parcelle et de 3,00 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 6,00 m^2, que sa hauteur ne dépasse pas 2,00 mètres,

» une volière, un poulailler, un clapier, un chenil ou similaire avec un recul d'au moins 3,00 mètres des limites de la parcelle, d'une surface n'excédant pas les dimensions de 4,00 mètres de longueur, de 2,00 mètres de largeur et de 2,00 mètres de hauteur,

» une piscine ou aménagement similaire et non couvert ou avec une couverture amovible, dont la surface totale ne dépasse pas 30,00 m^2, la hauteur totale ne dépasse pas 0,80 mètre et dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul minimal de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle. Les équipements techniques sont enterrés et réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage ; la sécurité doit être garantie, et

» un abri pour copeaux de bois d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une emprise au sol de 5,00 x 2,00 mètres, et un ou plusieurs réservoir(s) enterrés pour la collecte des eaux de pluies avec un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.

Art. 29 Espaces libres et jardins privés

a) Au moins 60% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latérales est à aménager en tant qu'espace vert, tel que jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et des dépendances visées par l'Art. 28.
Une dérogation peut être accordée pour des parcelles ayant une contenance inférieure à 300,00 m2, sans toutefois dépasser un degré de scellement maximal de 50%.

Ne sont pas considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article

» toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux et les dalles de gazon ;

» toute surface couverte par des escaliers ;

» les chemins, terrasses, escaliers et murs ;

» les dépendances ;

» les piscines.

b) Les accès des constructions, les cours et les terrasses, peuvent être exécutés en dur et de préférence à l'aide d'un matériel perméable. Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage etc.) sont à réduire au minimum.

Art. 30 Travaux de déblai et remblai

a) En général le terrain naturel est à sauvegarder. Toutefois un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 1,00 mètre de la limite latérale et de 2,00 mètres de la limite arrière peut être autorisé.

b) Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisins.

Art. 31 Clôtures, murs de soutènement

a) Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public. L'utilisation de fils barbelés est interdite à l'exception des clôtures d'enclos, sous réserve d'être aménagées en retrait par rapport à une clôture constituée de 5 fils de fer maillés.

b) La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre. La hauteur totale des clôtures (y inclus les murs) en limite de parcelle est de 1,80 mètres et d'une transparence d'au minimum de 70%. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain le moins élevé sur la parcelle concernée respectivement la parcelle voisine.

c) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade arrière des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 3,00 mètres.

d) Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et arrière. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 3,00 mètres est à respecter et le recul entre les murs est aménagé comme espace vert.
Pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 10%, cette hauteur maximale peut être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur maximale de 1,20 mètre.

e) Exceptionnellement, les murs de soutènement implantés dans le recul latéral et délimitant une rampe d'accès peuvent être réalisés en un seul mur. La hauteur totale n'excède pas 3,00 mètres. La distance minimale de la limite de la parcelle est de 0,50 mètre.

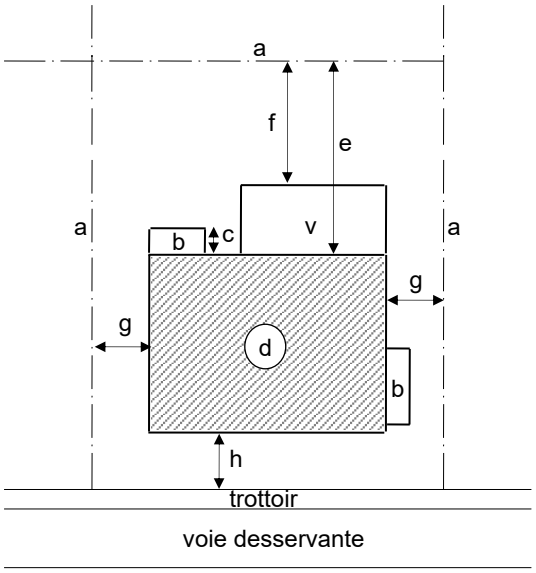
f) Les murs de soutènement sont en pierres naturelles ou béton de couleur grise et dotés d'une certaine esthétique.

Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

Art. 32 Marges de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis entre l'alignement de la voie desservante et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et arrière du fond et la construction projetée, d'autre part.

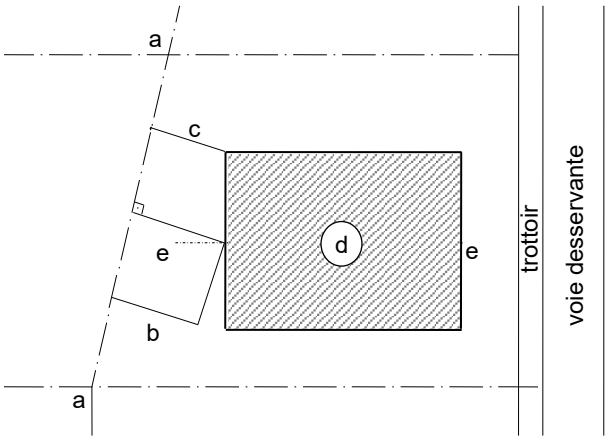
Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



a) limite de propriété
b) saillie (balcon, terrasse, rampe,…)
c) profondeur de la saillie
d) construction principale
e) recul arrière construction principale
f) recul arrière véranda
g) recul latéral
h) recul avant
v) véranda

Art. 33 Façade oblique

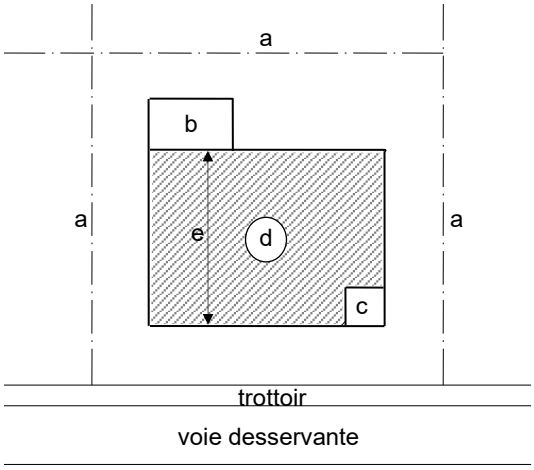
Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de propriété et qu'un recul latéral est à observer, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1,00 mètre.



a) limite de propriété
b) recul des constructions à mesurer perpendiculairement
c) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété = 1,00 m minimum
d) construction principale
e) axe de symétrie de la construction

Art. 34 Profondeur des constructions

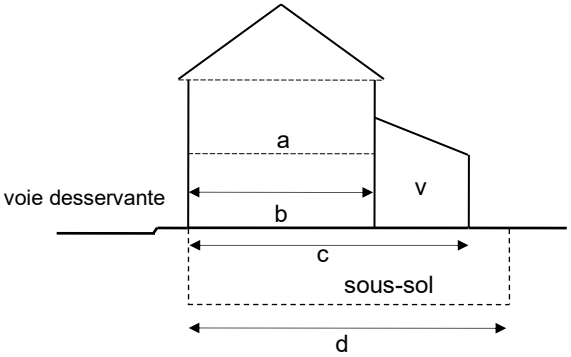
La profondeur des constructions est mesurée entre façades avant et arrière, sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, loggias et autres installations semblables.



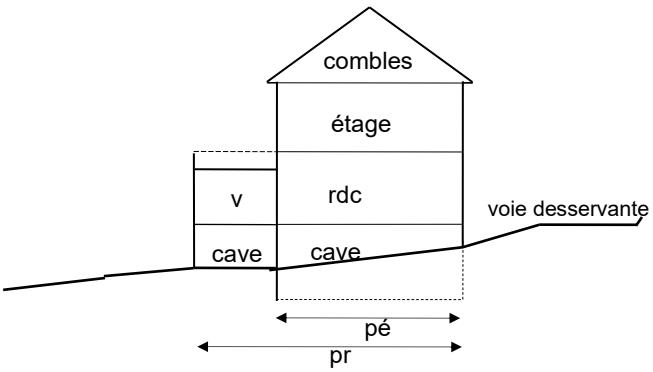
a) limite de propriété
b) balcon
c) seuil
d) construction principale
e) profondeur de la construction

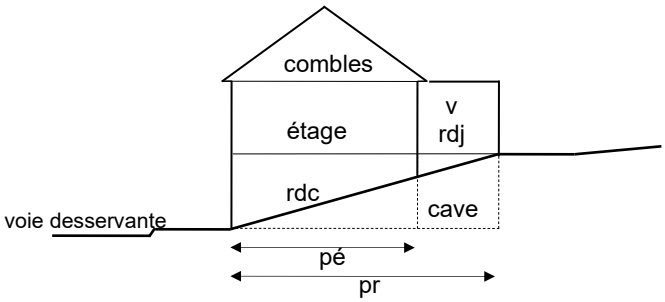
Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des constructions, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre façades avant et arrières de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

La profondeur des constructions au sous-sol est mesurée à partir de la façade principale.



a) construction principale
b) profondeur max.
c) profondeur max. au rez-de-chaussée
d) profondeur max. du sous-sol

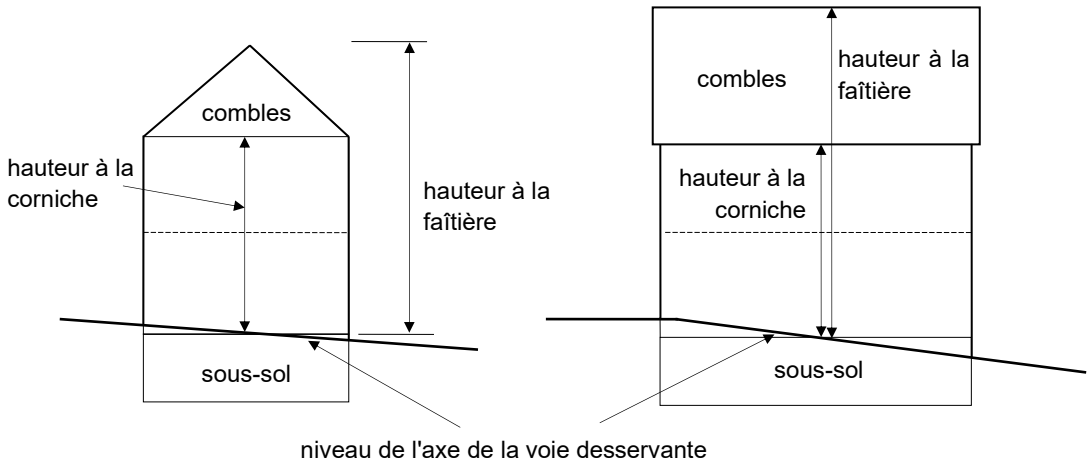


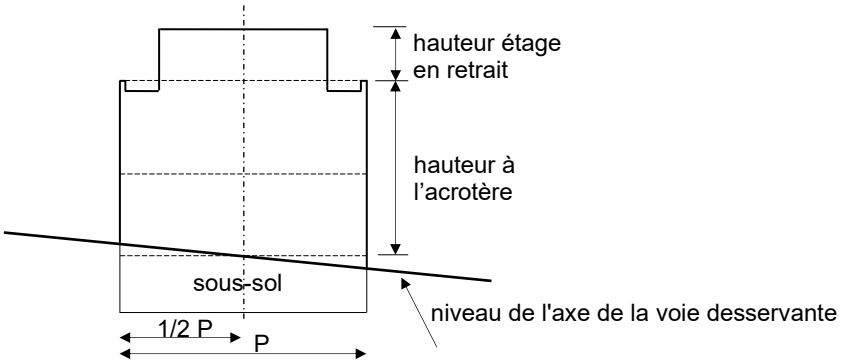


pr) profondeur autorisée au rez-de-chaussée
pé) profondeur autorisée aux étages
v) véranda, terrasse couverte ou similaire

Art. 35 Hauteur des constructions

a) Pour les constructions situées sur un terrain plat ou avec une pente moyenne inférieure à 15%, la hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante.





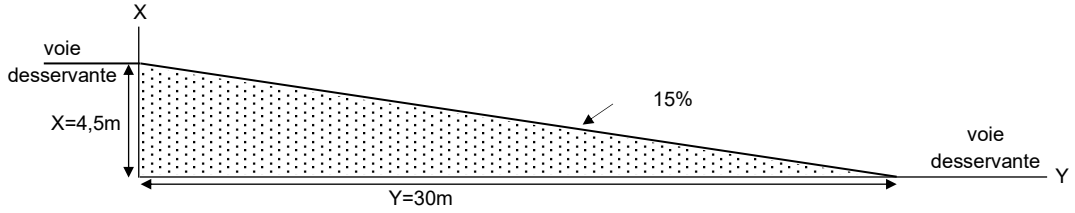
b) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 15%, les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante . Un gabarit théorique est à établir sur la base d'un levé topographique de la situation existante, parallèle au niveau du terrain naturel et ce, conformément aux dessins ci-après.

La pente moyenne d'un terrain correspond à la valeur du rapport entre la différence de hauteur du terrain naturel (X) et la profondeur théorique du terrain à bâtir (Y). La profondeur théorique du terrain à bâtir à prendre en compte pour le calcul de la pente moyenne du terrain est de 30,00 mètres et elle est mesurée perpendiculairement et au milieu de la parcelle, à partir de la voie desservante, respectivement du domaine public. Pour les terrains ayant une profondeur inférieure à 30,00 mètres, la profondeur réelle du terrain est à prendre en compte pour le calcul de la pente moyenne du terrain.

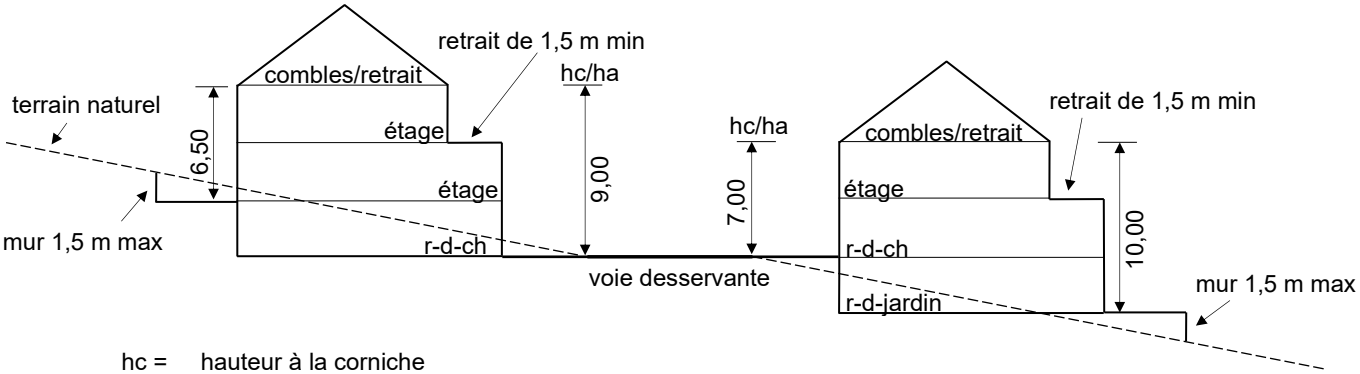
La hauteur à la corniche ou à l'acrotère des constructions est la différence entre le niveau de la voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade. Elle est mesurée au milieu de chaque façade principale.

La hauteur au faîte ou la hauteur totale est la différence entre le niveau de la voie desservante et le niveau du faîte principal. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

Exemple d'un terrain ayant une pente de 15%.



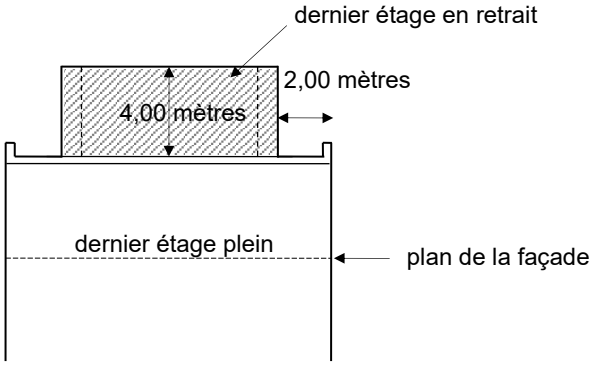
<u>Coupe-type</u> pour constructions situées sur un <u>terrain avec une pente moyenne supérieure à 15%</u>



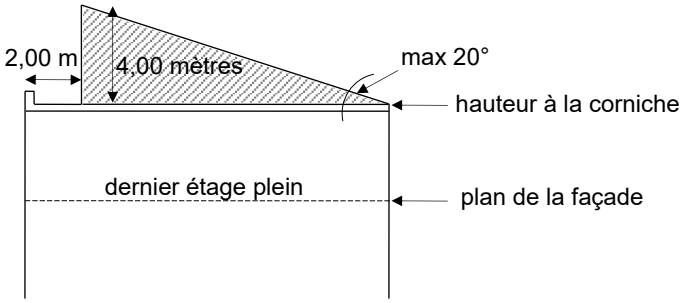
hc = hauteur à la corniche
ha = hauteur à l'acrotère

Art. 36 Étage supérieur en retrait

Toiture plate



Toiture à un versant



L'étage supérieur en retrait a une toiture plate ou inclinée, avec une pente maximale de 20 degrés pour la toiture à un versant, sans dépasser la hauteur totale de 4,00 mètres, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage, y compris l'acrotère. Une toiture-terrasse y est interdite.

Le retrait a au moins 2,00 mètres, mesuré à partir du plan de la façade respective, à l'exception du côté latéral accolé à une autre construction ou implanté en limite de parcelle. Ces retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Le garde-corps d'une toiture-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.

Chapitre 5 Annexes

Art. 37 Couleurs admises

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements.

Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

37.1 Façades

Blanc cassé

S 0300-N	S 0505-Y40R	S 1002-Y
S 0500-N	S 0603-G80Y	S 1002-Y50R
S 0502-Y	S 0804-G60Y	S 1005-Y10R
S 0502-Y50R	S 0804-Y30R	S 1005-Y40R
S 0505-Y10R	S 1000-N	S 1005-Y50R
S 0505-Y20R	S 1002-B	S 1005-Y60R
S 0505-Y30R	S 1002-R	S 1005-Y70R

Ocre

S 0510-G90Y	S 1010-Y10R	S 1020-Y10R
S 0510-Y10R	S 1010-Y20R	S 1020-Y20R
S 0510-Y20R	S 1015-Y10R	S 2020-Y10R
S 0510-Y30R	S 1015-Y20R	S 2020-Y20R
S 0515-Y20R	S 1015-Y40R	S 2040-Y10R

Beige

S 0505-Y	S 1010-Y10R	S 2005-Y10R
S 0505-Y20R	S 1010-Y40R	S 2005-Y40R
S 0507-Y40R	S 1510-G90Y	S 2010-Y20R
S 0804-Y50R	S 1510-Y10R	S 2010-Y30R
S 0907-Y10R	S 1510-Y20R	S 2010-Y40R
S 1005-Y10R	S 1510-Y30R	S 3010-Y40R
S 1005-Y20R	S 1510-Y40R	

Vert

S 1010-Y
S 1510-G90Y
S 1515-G90Y
S 2005-Y10R
S 2005-G60Y
S 2005-G90Y
S 2010-G70Y
S 3005-G50Y
S 3005-G80Y
S 3010-Y10R
S 4010-G90Y

Bleu

S 0502-B50G
S 1010-B
S 1010-R80B
S 1510-R80B
S 2002-G50Y
S 3005-R80B

Gris chaud

S 1005-G60Y
S 1502-Y50R
S 2002-Y50R
S 2005-G40Y
S 2005-G90Y
S 3005-Y20R

Gris froid

S 1000-N
S 1502-G50Y
S 2002-Y
S 2502-Y
S 3000-N

Rouge

S 0510-Y80R
S 0907-Y50R
S 1010-Y50R
S 1010-Y60R
S 1020-Y50R
S 1020-Y70R
S 1510-Y50R
S 1510-Y60R
S 1515-Y40R
S 2010-Y40R
S 2010-Y60R
S 2020-Y60R
S 2030-Y70R
S 3010-Y50R
S 3020-Y60R
S 3020-Y70R

37.2 Socles et encadrements

Pierre

S 1015-Y20R	S 2010-Y30R	S 3010-Y40R
S 1505-Y10R	S 3005-Y50R	S 4005-Y50R
S 1510-G90Y	S 3010-Y10R	S 4010-Y50R
S 2005-G90Y	S 3010-Y20R	S 4020-Y70R
S 2010-Y10R		

Art. 38 Glossaire

Les définitions suivantes font partie intégrante de la partie écrite du présent projet d'aménagement particulier.

Sauf indications contraires, elles sont issues du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol) et 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (Annexe II: Terminologie).

Acrotère	On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
Alignement de voirie	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
Alignement obligatoire	On entend par alignement obligatoire, la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.
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 largeur 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 de 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 d'un bâtiment.
Construction	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.
Cote de niveau	On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance	On entend par dépendance, tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.
Duplex[1]	Appartement sur deux étages réunis par un escalier intérieur.
Etage 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.
Faîte/Faîtage	On entend par faîte 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.
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. 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 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. 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 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. 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.
Loft[1]	Appartement, souvent spacieux, hauteur souvent au-delà de 2,50 m, dans un bâtiment industriel ou commercial reconverti.
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 isolée[1]	Maison avec espace privatif autour de la maison.
Maison jumelée	On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
Maison jumelée par annexe[1]	Maison accolée à une autre maison, souvent par le garage.
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 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 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.
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.
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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.
Parcelle	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
Penthouse[1]	Appartement avec terrasse, construit au dernier étage d'un immeuble de plusieurs étages : appartement terrasse.
Pergola[1]	Construction translucide, ou non, en bois ou en métal servant à ombrager une terrasse.
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.
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.

Terrasse couverte[1]	Cette plate-forme est couverte d'une toiture et comprend des parois ouvertes ou fermées
Voie desservante	On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.
Voie publique	On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

[1] Définitions complémentaires.