

---

**PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
« QUARTIERS EXISTANTS » [PAP QE]  
VILLE D'ETTELBRUCK**



**PARTIE ÉCRITE DES PAP « QUARTIERS EXISTANTS »**

*Jun 2021 (vote du conseil communal)*

Approbation définitive de la Ministre de l'Intérieur en date du 15 décembre 2021, réf.: 18848/16C



**Zeyen+Baumann** sàrl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86

[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



## Sommaire

<b>Chapitre 1</b>	<b>Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)</b>	<b>5</b>
Art. 1	PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]	6
Art. 2	PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2]	11
Art. 3	PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]	16
Art. 4	PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]	22
Art. 5	PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]	26
Art. 6	PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	28
Art. 7	PAP QE – Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]	29
Art. 8	PAP QE – Zone de sport et de loisir « avec séjour » [REC-as]	31
Art. 9	PAP QE – Zone de sport et de loisir « sans séjour » [REC-ss]	32
Art. 10	PAP QE – Zone spéciale – professions créatives [SPEC-pc]	33
Art. 11	PAP QE – Zone spéciale – chemin de fer [SPEC-cf]	36
Art. 12	PAP QE – Zone spéciale – station de service [SPEC-st]	37
Art. 13	PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]	38
<b>Chapitre 2</b>	<b>Règles applicables à tous les PAP QE</b>	<b>39</b>
Art. 14	Secteur protégé de type « environnement construit – C »	39
Art. 15	Constructions existantes	41
Art. 16	Lotissement de terrains	41
Art. 17	Cession de terrains	42
Art. 18	Rez-de-chaussée	42
Art. 19	Rez-de-jardin	42
Art. 20	Construction en sous-sol	43
Art. 21	Crèche et structure d'accueil pour enfants	43
<b>Chapitre 3</b>	<b>Règles applicables aux PAP QE des zones d'habitation et des zones mixtes</b>	<b>44</b>
Art. 22	Assainissement énergétique	44
Art. 23	Panneaux solaires	44
Art. 24	Construction principale en deuxième position	45
Art. 25	Corniche acrotère et ouverture dans la toiture	45
Art. 26	Étage en retrait	46
Art. 27	Saillies sur les façades et avant-corps	47
Art. 28	Emplacement de stationnement, garage et car-port	48
Art. 29	Dépendances	50
Art. 30	Vérandas	51
Art. 31	Constructions sur terrains en forte pente	53
Art. 32	Équipements techniques fixes	54

Art. 33	Espaces libres et jardins privés	54
Art. 34	Travaux de déblai et remblai	55
Art. 35	Clôtures, murs de soutènement	55
<b>Chapitre 4</b>	<b>Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles</b>	<b>57</b>
Art. 36	Marge de reculement	57
Art. 37	Façade oblique	58
Art. 38	Profondeur des constructions	58
Art. 39	Hauteur des constructions	59
<b>Chapitre 5</b>	<b>Annexes</b>	<b>62</b>
Art. 40	Couleurs admises dans le secteur protégé de type « environnement construit – C »	62
Art. 41	Glossaire	68

## 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 Ville d'Ettelbruck est divisé en plans d'aménagement particulier « quartiers existants ».

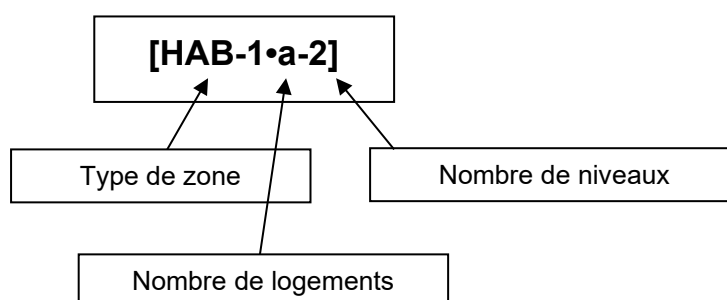
Les plans d'aménagement particulier « quartiers existants », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- » PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- » PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- » PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u],
- » PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- » PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
- » PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],
- » PAP QE – Zone d'activité économiques communale type 1 [ECO-c1],
- » PAP QE – Zone de sport et de loisirs « avec séjour » [REC-as],
- » PAP QE – Zone de sport et de loisirs « sans séjour » [REC-ss],
- » PAP QE – Zone spéciale – professions créatives [SPEC-pc],
- » PAP QE – Zone spéciale – chemin de fer [SPEC-cf],
- » PAP QE – Zone spéciale – station de service [SPEC-st],
- » 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 et qui sont maintenus en application de l'article 25 de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG), 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 PAP QE sont d'application.

## **Art. 1 PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1]**

---

### **1.1 Affectation**

a) Le PAP QE « Zone d’habitation 1 » est destiné à l’habitation. Le nombre maximal de logements par immeuble est déterminé suivant les dispositions de l’Art 1.2.

b) Y sont également admises les affectations suivantes :

- » les crèches et autres structures d’accueil pour enfants, selon les prescriptions de l’Art. 21 ;
- » les cabinets médicaux et autres affectations similaires ;
- » les locaux liés aux activités liées à l’exercice d’une profession libérale ;
- » les constructions et les établissements d’intérêt général.

c) Y sont interdites les affectations suivantes :

- » les stations-services ;
- » les lieux de culte dans les PAP QE **[HAB-1•a]**, **[HAB-1•LS]** et **[HAB-1•CB]**.

d) Dans le PAP QE **[HAB-1•a]**, outre l’habitation et les établissements d’intérêt général qui peuvent occuper tout l’immeuble, y sont uniquement autorisés des activités liées à l’exercice d’une profession libérale. Les locaux liés aux activités liées à l’exercice d’une profession libérale peuvent occuper un niveau maximum de l’immeuble.

e) Dans le PAP QE **[HAB-1•CB]**, tout autre affectation que l’habitat est interdite.

f) Dans les PAP QE **[HAB-1•b]** et **[HAB-1•c]**, outre l’habitation et les équipements de service public qui peuvent occuper tout l’immeuble, les affectations non résidentielles sont autorisées au rez-de-chaussée uniquement. Une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble suivant les dispositions de l’Art. 1.2.

### **1.2 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 avec un logement intégré ;
- [HAB-1•LS]** = maison unifamiliale avec un logement intégré ;
- [HAB-1•CB]** = maison unifamiliale – les logements intégrés sont interdits ;
- [HAB-1•CE]** = maison unifamiliale avec un logement intégré ;
- [HAB-1•b]** = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif à 4 unités de logement maximum par immeuble ;
- [HAB-1•c]** = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif à 6 unités de logement maximum par immeuble ;
- [HAB-1]** = pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre l’Intérieur et qui est maintenu.

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

c) Par dérogation au point a), dans les PAP QE **[HAB-1•a]**, **[HAB-1•LS]**, **[HAB-1•CB]** et **[HAB-1•CE]** et dans le cadre d’une transformation d’une maison existante ayant une surface construite brute supérieure ou égale à 300,00 m<sup>2</sup> avant tout agrandissement ou transformation du bâtiment, l’équivalent d’un logement par niveau est autorisé.

### 1.3 Agencement des constructions

Les constructions situées dans le PAP QE « Zone d'habitation 1 » peuvent être isolés, jumelés ou groupées en bande.

### 1.4 Marges de reculement

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

b) Dans le PAP QE **[HAB-1•CB]** les marges de reculement des constructions existantes doivent être maintenues.

#### 1.4.1 Recul avant

a) L'implantation des constructions, hors sol et en sous-sol, sur l'alignement de façade existant est obligatoire. Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s). S'il n'y a aucune construction principale sur les parcelles voisines, 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) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul avant d'au moins 5,00 mètres, sauf si les constructions existantes n'ont aucun recul sur le domaine public.

#### 1.4.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions hors sol et en sous-sol, véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises, est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

b) Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pouvoir être inférieur à 1,90 mètre.

c) Une construction peut être implantée sur la limite latérale, à condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

d) Dans les maisons plurifamiliales, un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d'accès au stationnement en sous-sol, sous condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau du domaine public, d'être couvert de 0,50 mètre de terre et de respecter un recul postérieur d'au moins 5,00 mètres.

#### 1.4.3 Recul postérieur

a) Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 10,00 mètres, à l'exception d'une véranda qui doit respecter un recul postérieur d'au moins 5,0 mètres.

b) Le recul sur la limite postérieure de la parcelle peut être réduit à 8,00 mètres afin de réaliser un immeuble de 10,00 mètres de profondeur.

c) Dans le PAP QE **[HAB-1•CE]** le recul sur la limite postérieure de la parcelle est d'au moins 5,00 mètres.

L'implantation sur la limite postérieure de la parcelle, d'une construction au rez-de-chaussée et ayant une affectation non résidentielle est autorisée, sous condition qu'une construction existante sur le terrain attenant à la limite postérieure n'a aucun recul sur ladite limite.

L'implantation sur la limite postérieure de la parcelle, d'une construction au sous-sol est autorisée, sous condition qu'une construction existante sur le terrain attenant à la limite postérieure n'a aucun recul sur ladite limite et que la construction soit complètement enterrée.

#### 1.4.4 Dérogation

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

b) Une dérogation sur les marges de reculement peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants, de sécurité de la circulation ou pour la mise en valeur d'un espace public.

### 1.5 Gabarit des constructions principales

Dans le PAP QE [HAB-1•CB] le gabarit, la profondeur, le nombre de niveau et la hauteur des constructions existantes doivent être maintenus.

#### 1.5.1 Profondeur

a) La profondeur maximale d'une construction jumelée ou en bande est de 12,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

La profondeur maximale d'une construction isolée est de 15,00 mètres y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

b) Dans le PAP QE [HAB-1•CE] les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

Dans le PAP QE [HAB-1•CE], un rez-de-chaussée ayant une affectation non résidentielle peut être prolongé jusqu'à une profondeur maximale de 30,00 mètres. Le rez-de-chaussée doit présenter la même hauteur sur toute sa profondeur, sans dépasser un maximum de 4,00 mètres, et doit respecter les reculs imposés.

c) Un toit-terrasse peut être aménagé sur le dépassement du rez-de-chaussée par rapport au 1<sup>er</sup> étage, sans dépasser une profondeur maximale de 15,00 mètres mesurée à partir de l'alignement de la façade avant.

d) La profondeur maximale du sous-sol d'une maison unifamiliale ou maison bi-familiale est de 15,00 mètres.

La profondeur maximale du sous-sol d'une maison plurifamiliale est de 21,00 mètres, sous condition d'être complètement enterré et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée doit être recouvert d'une couverture végétale d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre, à l'exception de l'aménagement d'un toit-terrasse sur une profondeur maximale de 6,00 mètres.

#### 1.5.2 Largeur des constructions

a) Pour les maisons unifamiliales, les largeurs minimales suivantes sont d'application :

- » maison unifamiliale isolée : 7,50 mètres ;
- » maison unifamiliale jumelée ou en bande : 7,00 mètres ;
- » maison unifamiliale en bande accolée des deux côtés : 6,50 mètres.

Une dérogation aux dispositions du présent article peut être accordée pour une transformation ou reconstruction d'une construction existante.



b) La largeur maximale d'une maison bi- ou plurifamiliale est de 22,00 mètres. Les façades doivent prévoir un changement de la structure de la façade à partir de 11,00 mètres.

### 1.5.3 Nombre de niveaux

a) Dans les PAP QE [HAB-1•a], [HAB-1•LS], [HAB-1•CB], [HAB-1•CE], [HAB-1•b] et [HAB-1•c], les constructions principales ont deux niveaux hors-sols au maximum.

Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait. Pour les étages en retrait, les dispositions de l'Art. 26 sont d'application.

b) Dans le PAP QE [HAB-1•CB] le volume des combles peut être aménagé comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, sous condition qu'une hauteur libre sous plafond minimale de 2,40 mètres soit respectée sur 50% de la surface de plancher.

c) Un seul niveau est autorisé en sous-sol.

### 1.5.4 Hauteur

a) Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 39. Les hauteurs des dépendances respectivement des garages ou car-ports sont définies dans l'Art. 28 et l'Art. 29.

b) Dans les PAP QE [HAB-1•a], [HAB-1•LS], [HAB-1•CB], [HAB-1•CE], [HAB-1•b] et [HAB-1•c] :

- » la hauteur maximale à la corniche d'une construction principale est de 7,00 mètres ;
- » la hauteur maximale à l'acrotère d'une construction principale est de 7,50 mètres ;
- » la hauteur maximale entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieure à la hauteur de la corniche.

c) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière et/ou à la hauteur de l'acrotère et de l'étage supérieur en retrait de l'ensemble du bloc.

Pour les constructions principales jumelées ou en bande, les hauteurs maximales peuvent être dépassées d'au maximum 1,00 mètre afin de garantir un raccord harmonieux avec les constructions directement adjacentes.

### 1.5.5 Toiture principale

a) La forme des toitures est libre à l'exception des toitures bombées qui sont interdites.

Pour les toitures des constructions principales à deux versants ou plus, la pente doit se situer entre 30 et 42 degrés.

b) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit reprendre le gabarit et la forme des toitures adjacentes sur les parties de la construction donnant sur le domaine public. Dans le cas d'une construction en bande située dans un bloc de maisons présentant différents types et formes de toitures, un raccord esthétique entre les toitures doit être garanti.

c) La couverture des toitures à versants est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis.

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

d) Les toitures plates avec une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'approprient pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

e) Dans le PAP QE **[HAB-1•CB]**, la forme de la toiture principale des constructions existantes doit être maintenue. Des lucarnes sont autorisées dans la toiture sous condition de respecter les critères définis à l'Art. 25.

f) Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art 14.2 sont d'application.

### 1.5.6 Façades

a) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

b) Les prescriptions relatives aux avant-corps sont définies à l'Art. 27.

c) Dans le PAP QE **[HAB-1•CE]** :

- » les balcons sont interdits en façade principale ;
- » aucune partie de la façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public ;
- » les portes de garages sont interdites dans les façades des bâtiments longeant la zone piétonne ;
- » les portes de garages sont interdites en façade principale, à l'exception des cas où l'accès aux garages n'est possible que par la façade avant ;
- » la largeur de la voie d'accès à un garage ne peut dépasser ni un tiers de la largeur de la façade, ni dépasser une largeur totale de 3,00 mètres, sauf pour un garage collectif en sous-sol où la largeur de la voie d'accès est de 5,50 mètres au maximum.

d) Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art. 14.4 sont d'application.

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

### 2.1 Affectation

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'Art 2.2.

b) Y sont également admises les affectations suivantes :

- » les crèches et autres structures d'accueil pour enfants, selon les prescriptions de l'Art. 21 ;
- » les cabinets médicaux et autres affectations similaires ;
- » les activités artisanales et de commerce ;
- » les hôtels, restaurants et débits à boissons ;
- » les services administratifs ou professionnels ;
- » les hôtels, restaurants et débits à boissons ;
- » les constructions et les établissements d'intérêt général.

c) Les stations-services y sont interdites.

d) Outre l'habitation et les établissements d'intérêt général qui peuvent occuper tout l'immeuble, les affectations non résidentielles sont autorisées sur l'équivalent d'un niveau. Une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble suivant les dispositions de l'Art. 2.2.

### 2.2 Nombre de logements

a) Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « zone d'habitation 2 » [HAB- 2] est subdivisé comme suit :

- [HAB-2•b]** = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif à 4 unités de logement maximum par immeuble ;
- [HAB-2•c]** = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif à 6 unités de logement maximum par immeuble ;
- [HAB-2•d]** = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif à 8 unités de logement maximum par immeuble ;
- [HAB-2•s]** = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif ; le nombre maximal d'unités de logement est déterminé en application du point b) du présent article ;
- [HAB-2•CE]** = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif ; le nombre maximal d'unités de logement est déterminé en application du point b) du présent article ;
- [HAB-2]** = pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

b) Dans les PAP QE **[HAB-2•s]** et **[HAB-2•CE]**, le nombre maximal d'unités de logement autorisés par immeuble est défini en divisant la surface construite brute totale d'un immeuble par 90, en arrondissant le résultat vers le bas – avec un maximum de 8 unités de logements par immeuble. Cette disposition est d'application pour toute nouvelle construction et pour toute transformation visant la création de nouvelles unités de logement. Au maximum un tiers des unités de logement dans un immeuble peuvent être des studios.

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

## 2.3 Agencement des constructions

Les constructions peuvent être isolés, jumelés ou groupées en bande.

## 2.4 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

### 2.4.1 Recul avant

a) L'implantation des constructions, hors sol et en sous-sol, sur l'alignement de façade existant est obligatoire. Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s). S'il n'y a aucune construction principale sur les parcelles voisines, 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) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul avant d'au moins 5,00 mètres, sauf si les constructions existantes n'ont aucun recul sur le domaine public.

### 2.4.2 Recul latéral

a) Le recul latéral minimal des constructions hors sol et en sous-sol, véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises, est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

b) Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pouvoir être inférieur à 1,90 mètre.

c) Une construction peut être implantée sur la limite latérale, à condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

d) Pour les maisons plurifamiliales, un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d'accès au stationnement en sous-sol, sous condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau du domaine public, d'être couvert de 0,50 mètre de terre et de respecter un recul postérieur d'au moins 5,00 mètres.

### 2.4.3 Recul postérieur

a) Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 10,00 mètres, à l'exception d'une véranda qui doit respecter un recul postérieur d'au moins 5,0 mètres.

b) Le recul sur la limite postérieure de la parcelle peut être réduit à 8,00 mètres afin de réaliser un immeuble de 10,00 mètres de profondeur.

c) Dans le PAP QE [HAB-2•CE] le recul sur la limite postérieure de la parcelle est d'au moins 5,00 mètres.

L'implantation sur la limite postérieure de la parcelle, d'une construction au rez-de-chaussée et ayant une affectation non résidentielle est autorisée, sous condition qu'une construction existante sur le terrain attenant à la limite postérieure n'a aucun recul sur ladite limite.

L'implantation sur la limite postérieure de la parcelle, d'une construction au sous-sol est autorisée, sous condition qu'une construction existante sur le terrain attenant à la limite postérieure n'a aucun recul sur ladite limite et que la construction soit complètement enterrée.

### 2.4.4 Dérogation

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

b) Une dérogation sur les marges de reculement peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants, de sécurité de la circulation ou pour la mise en valeur d'un espace public.

## 2.5 Gabarit des constructions principales

### 2.5.1 Profondeur

a) La profondeur maximale d'une maison uni- ou bifamiliale jumelée ou en bande est de 12,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

La profondeur maximale d'une maison uni- ou bifamiliale isolée est de 15,00 mètres y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

b) La profondeur maximale d'une maison plurifamiliale est de 13,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

c) Dans le PAP QE **[HAB-2•CE]** les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin, y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

Dans le PAP QE **[HAB-2•CE]**, un rez-de-chaussée ayant une affectation non résidentielle peut être prolongé jusqu'à une profondeur maximale de 30,00 mètres. Le rez-de-chaussée doit présenter la même hauteur sur toute sa profondeur, sans dépasser un maximum de 4,00 mètres, et doit respecter les reculs imposés.

d) Un toit-terrasse peut être aménagé sur le dépassement du rez-de-chaussée par rapport au 1<sup>er</sup> étage, sans dépasser une profondeur maximale de 15,00 mètres mesurée à partir de l'alignement de la façade avant.

e) La profondeur maximale du sous-sol d'une maison unifamiliale ou maison bi-familiale est de 15,00 mètres.

La profondeur maximale du sous-sol d'une maison plurifamiliale est de 21,00 mètres, sous condition d'être complètement enterré et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée doit être recouvert d'une couverture végétale d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre, à l'exception de l'aménagement d'un toit-terrasse sur une profondeur maximale de 6,00 mètres.

f) Dans le PAP QE **[HAB-2•d]**, le sous-sol d'une maison plurifamiliale peut être prolongé jusqu'à 30,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter les reculs imposés.

### 2.5.2 Largeur des constructions

a) Pour les maisons unifamiliales, les largeurs minimales suivantes sont d'application :

- » maison unifamiliale isolée : 7,50 mètres ;
- » maison unifamiliale jumelée ou en bande : 7,00 mètres ;
- » maison unifamiliale en bande accolée des deux côtés : 6,50 mètres.

Une dérogation aux dispositions du présent article peut être accordée pour une transformation ou reconstruction d'une construction existante.

b) La largeur maximale d'une maison bi-familiale et d'une maison plurifamiliale est de 22,00 mètres. Ces façades doivent prévoir un changement de la structure de la façade à partir de 11,00 mètres.

### 2.5.3 Nombre de niveaux et hauteur

a) Le nombre de niveaux hors-sol maximal ainsi que les hauteurs maximales des constructions principales par PAP QE sont indiqués dans le tableau suivant :

PAP QE	Niveaux hors-sol (max.)	Hauteur à la corniche (max.)	Hauteur à l'acrotère (max.)	Hauteur au faite (max.)
[HAB-2•b-2] [HAB-2•c-2]	2	7,50 mètres	8,00 mètres	cf. point b)
[HAB-2•b-3] [HAB-2•c-3] [HAB-2•CE-3] [HAB-2•d-3] [HAB-2•s-3]	3	9,00 mètres	9,50 mètres	cf. point b)
[HAB-2•c-4] [HAB-2•d-4]	4	11,00 mètres	11,50 mètres	cf. point b)

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 39. Les hauteurs des dépendances respectivement des garages ou car-ports sont définies dans l'Art. 28 et l'Art. 29.

b) La hauteur entre la ligne du faite et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres au maximum, sans que la hauteur entre la corniche et le faite soit supérieure à la hauteur de la corniche.

c) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière et/ou à la hauteur de l'acrotère et de l'étage supérieur en retrait de l'ensemble du bloc.

Pour les constructions principales jumelées ou en bande, les hauteurs maximales peuvent être dépassées d'au maximum 1,00 mètre afin de garantir un raccord harmonieux avec les constructions directement adjacentes.

d) Pour tous les PAP QE, un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait. Pour les étages en retrait, les dispositions de l'Art. 26 sont d'application.

f) Un niveau supplémentaire peut être aménagé en sous-sol.

### 2.5.4 Toiture principale

a) La forme des toitures est libre à l'exception des toitures bombées qui sont interdites.

Pour les toitures des constructions principales à deux versants ou plus, la pente doit se situer entre 30 et 42 degrés.

b) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit reprendre le gabarit et la forme des toitures adjacentes sur les parties de la construction donnant sur le domaine public. Dans le cas d'une construction en bande située dans un bloc de maisons présentant différents types et formes de toitures, un raccord esthétique entre les toitures doit être garanti.

c) La couverture des toitures à versants est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis.

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

d) Les toitures plates avec une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'apprêtent pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

e) Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art 14.2 sont d'application.

### **2.5.5 Façades**

a) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

b) Les prescriptions relatives aux avant-corps sont définis à l'Art. 27.

c) Dans le PAP QE **[HAB-2•CE]** :

- » les balcons sont interdits en façade principale ;
- » aucune partie de la façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public ;
- » les portes de garages sont interdites dans les façades des bâtiments longeant la zone piétonne ;
- » les portes de garages sont interdites en façade principale, à l'exception des cas où l'accès aux garages n'est possible que par la façade avant ;
- » la largeur de la voie d'accès à un garage ne peut dépasser ni un tiers de la largeur de la façade, ni dépasser une largeur totale de 3,00 mètres, sauf pour un garage collectif en sous-sol où la largeur de la voie d'accès est de 5,50 mètres au maximum.

d) Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art. 14.4 sont d'application.

## Art. 3 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]

### 3.1 Affectation

a) Le PAP QE « Zone mixte urbaine » est destiné à renforcer le caractère central du centre-ville d'Ettelbruck. Le nombre maximal de logements par immeuble est déterminé suivant les dispositions de l'Art. 3.2.

b) Y sont admises les affectations suivantes :

- » les maisons uni-, bi- et plurifamiliales ;
- » les activités artisanales, de commerce et de loisirs, avec une surface de vente limitée à 2.500 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, respectivement à 10.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti pour le PAP QE **[MIX-u•0]** ;
- » les hôtels, restaurants et débits à boissons ;
- » les services administratifs ou professionnels, dont la surface construite brute est limitée à 4.500 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, respectivement à 10.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti pour le PAP QE **[MIX-u•0]** ;
- » les hôtels, restaurants et débits à boissons ;
- » les crèches et autres structures d'accueil pour enfants, selon les prescriptions de l'Art. 21 ;
- » les constructions et les établissements d'intérêt général.

c) Les stations-services y sont interdites.

d) Dans les PAP QE **[MIX-u•CE]** et **[MIX-u•CE\*]**, le rez-de-chaussée des nouvelles constructions réservé à des activités accessibles et ouvertes au public pendant les jours et heures normales d'ouverture des commerces.

Dans les constructions situées aux abords de l'« **espace commercial prioritaire** », tel qu'indiqué sur le plan de repérage des PAP QE, aucun changement d'affectation pour la réalisation d'une affectation purement administrative tel qu'une agence immobilière, agence d'assurances et fiduciaire n'est autorisé au niveau du rez-de-chaussée.

e) Dans le PAP QE **[MIX-u•CE\*-3]**, l'habitation est uniquement autorisée dans l'étage en retrait respectivement dans les combles.

f) Dans le PAP QE **[MIX-u•0]**, les activités artisanales et de commerce sont précisés comme suit :

- » Les commerces sont uniquement autorisés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage des bâtiments. Les commerces situés au 1<sup>er</sup> étage doivent obligatoirement disposer d'un accès principal situé au niveau du rez-de-chaussée.
- » Les commerces doivent présenter une surface de vente minimale de 300 m<sup>2</sup> et disposer d'une entrée séparée et directement accessible depuis l'extérieur.

### 3.2 Nombre de logements

a) Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « zone mixte urbaine » [MIX-u] est subdivisé comme suit :

- [MIX-u•0]** = tout type d'habitation est interdit ;
- [MIX-u•d]** = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif à 8 unités de logements maximum par immeuble ;
- [MIX-u•CE]** = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif ; le nombre maximal d'unités de logement est déterminé en application du point b) du présent article ;



**[MIX-u•CE\*]** = logements de type collectif ; le nombre maximal d'unités de logement est déterminé en application du point b) du présent article.

b) Dans les PAP QE **[MIX-u•CE]** et **[MIX-u•CE\*]**, le nombre maximal d'unités de logement autorisés par immeuble est défini en divisant la surface construite brute totale d'un immeuble par 90, en arrondissant le résultat vers le bas. Cette disposition est d'application pour toute nouvelle construction et pour toute transformation visant la création de nouvelles unités de logement. Au maximum un tiers des unités de logement dans un immeuble peuvent être des studios.

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

### **3.3 Agencement des constructions**

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

### **3.4 Marges de reculement**

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

b) Dans le PAP QE **[MIX-u•CE\*]** les constructions peuvent couvrir toute la parcelle, sans aucune marge de reculement.

#### **3.4.1 Recul avant**

a) L'implantation des constructions, hors sol et en sous-sol, sur l'alignement de façade existant est obligatoire. Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s). S'il n'y a aucune construction principale sur les parcelles voisines, le recul avant est entre 3,00 et 8,00 mètres.

Dans le PAP QE **[MIX-u•0]** et pour des raisons de prévention d'incendies, le recul avant peut être augmenté jusqu'à 12,00 mètres au maximum.

b) Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul avant d'au moins 5,00 mètres, sauf si les constructions existantes n'ont aucun recul sur le domaine public.

#### **3.4.2 Recul latéral**

a) Le recul latéral minimal des constructions hors sol et en sous-sol, véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises, est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

b) Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pouvoir être inférieur à 1,90 mètre.

c) Une construction peut être implantée sur la limite latérale, à condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

d) Dans les maisons plurifamiliales, un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d'accès au stationnement en sous-sol, sous condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau du domaine public, d'être couvert de 0,50 mètre de terre et de respecter un recul postérieur d'au moins 5,00 mètres.

#### **3.4.3 Recul postérieur**

a) Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 10,00 mètres, à l'exception d'une véranda qui doit respecter un recul postérieur d'au moins 5,0 mètres.

b) Le recul sur la limite postérieure de la parcelle peut être réduit à 8,00 mètres afin de réaliser un immeuble de 10,00 mètres de profondeur.

c) Dans le PAP QE **[MIX-u•CE]** le recul sur la limite postérieure de la parcelle est d'au moins 5,00 mètres.

L'implantation sur la limite postérieure de la parcelle, d'une construction au rez-de-chaussée et ayant une affectation non résidentielle est autorisée, sous condition qu'une construction existante sur le terrain attenant à la limite postérieure n'a aucun recul sur ladite limite.

L'implantation sur la limite postérieure de la parcelle, d'une construction au sous-sol est autorisée, sous condition qu'une construction existante sur le terrain attenant à la limite postérieure n'a aucun recul sur ladite limite et que la construction soit complètement enterrée.

d) Dans le PAP QE **[MIX-u•0]** le recul sur la limite postérieure de la parcelle est d'au moins 7.00 mètres.

### 3.4.4 Dérogation

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

b) Une dérogation sur les marges de reculement peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants, de sécurité de la circulation ou pour la mise en valeur d'un espace public.

## 3.5 Gabarit des constructions principales

### 3.5.1 Profondeur

a) La profondeur maximale d'une construction jumelée ou en bande est de 13,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

La profondeur maximale d'une construction isolée est de 15,00 mètres y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

b) Dans le PAP QE **[MIX-u•CE]** toutes les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

Dans le PAP QE **[MIX-u•CE]**, un rez-de-chaussée ayant une affectation non résidentielle peut être prolongé jusqu'à une profondeur maximale de 30,00 mètres. Le rez-de-chaussée doit présenter la même hauteur sur toute sa profondeur, sans dépasser un maximum de 4,00 mètres, et doit respecter les reculs imposés.

c) Dans le PAP QE **[MIX-u•0]** la profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.

d) Un toit-terrasse peut être aménagé sur le dépassement du rez-de-chaussée par rapport au 1<sup>er</sup> étage, sans dépasser une profondeur maximale de 15,00 mètres mesurée à partir de l'alignement de la façade avant. Cette disposition n'est pas d'application pour le PAP QE **[MIX-u•0]**.

e) La profondeur maximale du sous-sol d'une maison unifamiliale ou maison bi-familiale est de 15,00 mètres.

f) La profondeur maximale du sous-sol d'une maison plurifamiliale est de 21,00 mètres, sous condition d'être complètement enterré et de respecter les reculs imposés.

g) Dans les PAP QE **[MIX-u•CE]** et **[MIX-u•d]**, la profondeur maximale du sous-sol est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.

Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée doit être recouvert d'une couverture végétale d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre, à l'exception de l'aménagement d'un toit-terrasse sur une profondeur maximale de 6,00 mètres.

### 3.5.2 Largeur des constructions

a) Pour les maisons unifamiliales, les largeurs minimales suivantes sont d'application :

- » maison unifamiliale isolée : 7,50 mètres ;
- » maison unifamiliale jumelée ou en bande : 7,00 mètres ;
- » maison unifamiliale en bande accolée des deux côtés : 6,50 mètres.

Une dérogation aux dispositions du présent article peut être accordée pour une transformation ou reconstruction d'une construction existante.

b) La largeur maximale d'une maison bi-familiale et d'une maison plurifamiliale est de 22,00 mètres. Ces façades doivent prévoir un changement de la structure de la façade à partir de 11,00 mètres.

### 3.5.3 Nombre de niveaux et hauteur

a) Le nombre de niveaux hors-sol maximal ainsi que les hauteurs maximales des constructions principales par PAP QE sont indiqués dans le tableau suivant :

PAP QE	Niveaux hors-sol (max.)	Hauteur à la corniche (max.)	Hauteur à l'acrotère (max.)	Hauteur au faîte (max.)
[MIX-u•CE-2] [MIX-u•CE*-2]	2	7,00 mètres	7,50 mètres	cf. point b)
[MIX-u•d-2]	2	7,50 mètres	8,00 mètres	cf. point b)
[MIX-u•CE-3]	3	9,00 mètres	9,50 mètres	cf. point b)
[MIX-u•CE*-3]	3	-	-	16,00 mètres
[MIX-u•0-4] [MIX-u•d-4]	4	16,00 mètres	16,50 mètres	cf. point b)
[MIX-u•CE-4]	4	12,00 mètres	12,50 mètres	cf. point b)
[MIX-u•CE*-4]	4	-	-	18,50 mètres
[MIX-u•0-7]	cf. point c)			

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 39. Les hauteurs des dépendances respectivement des garages ou car-ports sont définies dans l'Art. 28 et l'Art. 29.

Dans le PAP QE [MIX-u•0], les hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de l'Avenue des Alliés à hauteur de l'accès carrossable sur le site depuis celle-ci.

b) Pour les PAP QE désignés dans le tableau ci-dessus, la hauteur entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres au maximum, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieure à la hauteur de la corniche.

c) Dans le PAP QE **[MIX-u•0-7]** les constructions principales ont 7 niveaux hors-sols au maximum, sur au maximum 65% de la surface d'emprise au sol. Pour le restant de la surface d'emprise au sol, y sont admis 4 niveaux hors-sols au maximum.

La hauteur maximale totale d'une construction principale est de 31,00 mètres pour une construction de 7 niveaux et de 20,00 mètres pour une construction de 4 niveaux (y inclus les étages en retrait).

d) Pour les constructions principales jumelées ou en bande, les hauteurs maximales peuvent être dépassées d'au maximum 1,00 mètre afin de garantir un raccord harmonieux avec les constructions directement adjacentes.

e) Pour tous les PAP QE **[MIX-u]**, un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait. Pour les étages en retrait, les dispositions de l'Art. 26 sont d'application.

f) Tous les éléments de la construction doivent respecter les hauteurs maximales, y inclus les superstructures et autres installations techniques tels que les cages d'ascenseurs et équipements de conditionnement d'air. Les étages techniques sont à considérer comme niveau hors-sol dans le cadre de la détermination du nombre maximal de niveaux suivant les dispositions du présent article.

g) Des niveaux supplémentaires peuvent être aménagés en sous-sol.

### 3.5.4 Toiture principale

a) La forme des toitures est libre à l'exception des toitures bombées qui sont interdites.

Pour les toitures des constructions principales à deux versants ou plus, la pente doit se situer entre 30 et 42 degrés.

b) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit reprendre le gabarit et la forme des toitures adjacentes sur les parties de la construction donnant sur le domaine public. Dans le cas d'une construction en bande située dans un bloc de maisons présentant différents types et formes de toitures, un raccord esthétique entre les toitures doit être garanti.

c) La couverture des toitures à versants est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

d) Les toitures avec une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'approprient pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

e) Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art 14.2 sont d'application.

### 3.5.5 Façades

a) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

b) Les prescriptions relatives aux avant-corps sont définies à l'Art. 27.

c) Dans le PAP QE **[MIX-u•CE]** :

- » les balcons sont interdits en façade principale ;
- » aucune partie de la façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public ;
- » les portes de garages sont interdites dans les façades des bâtiments longeant la zone piétonne ;

- » les portes de garages sont interdites en façade principale, à l'exception des cas où l'accès aux garages n'est possible que par la façade avant ;
- » la largeur de la voie d'accès à un garage ne peut dépasser ni un tiers de la largeur de la façade, ni dépasser une largeur totale de 3,00 mètres, sauf pour un garage collectif en sous-sol où la largeur de la voie d'accès est de 5,50 mètres au maximum.

d) Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art. 14.4 sont d'application.

## **Art. 4 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]**

---

### **4.1 Affectation**

a) Le PAP QE « Zone mixte villageoise » est destiné à renforcer le caractère central de la localité de Warken. Le nombre maximal de logements par immeuble est déterminé suivant les dispositions de l'Art. 4.2.

b) Y sont également admises les affectations suivantes :

- » les maisons uni-, bi- et plurifamiliales ;
- » les activités artisanales et de commerce ;
- » les hôtels, restaurants et débits à boissons ;
- » les services administratifs ou professionnels ;
- » les hôtels, restaurants et débits à boissons ;
- » les crèches et autres structures d'accueil pour enfants, selon les prescriptions de l'Art. 21 ;
- » les exploitations agricoles et similaires ainsi que les centres équestres ;
- » les constructions et les établissements d'intérêt général.

c) Les stations-services y sont interdites.

d) Outre l'habitation et les établissements d'intérêt général ainsi que les exploitations agricoles et similaires qui peuvent occuper tout l'immeuble, les affectations non résidentielles sont autorisées sur l'équivalent d'un niveau. Une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

### **4.2 Nombre de logements**

Concernant le nombre maximal d'unités de logement par immeuble, le PAP QE [MIX-v•c] est réservé aux maisons unifamiliales avec un logement intégré et aux immeubles avec 6 unités de logement de type collectif au maximum.

### **4.3 Agencement des constructions**

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

### **4.4 Marges de reculement**

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

#### **4.4.1 Recul avant**

a) L'implantation des constructions, hors sol et en sous-sol, sur l'alignement de façade existant est obligatoire. Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s). S'il n'y a aucune construction principale sur les parcelles voisines, 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) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul avant d'au moins 5,00 mètres, sauf si les constructions existantes n'ont aucun recul sur le domaine public.

#### **4.4.2 Recul latéral**

a) Le recul latéral minimal des constructions hors sol et en sous-sol, véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises, est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

b) Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pouvoir être inférieur à 1,90 mètre.

c) Une construction peut être implantée sur la limite latérale, à condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

d) Dans les maisons plurifamiliales, un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d'accès au stationnement en sous-sol, sous condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau du domaine public, d'être couvert de 0,50 mètre de terre et de respecter un recul postérieur d'au moins 5,00 mètres.

#### 4.4.3 Recul postérieur

a) Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 10,00 mètres, à l'exception d'une véranda. Une véranda doit respecter un recul postérieur d'au moins 5,0 mètres.

b) Le recul sur la limite postérieure de la parcelle peut être réduit à 8,00 mètres afin de réaliser un immeuble de 10,00 mètres de profondeur.

#### 4.4.4 Dérogation

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

b) Une dérogation sur les marges de reculement peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants, de sécurité de la circulation ou pour la mise en valeur d'un espace public.

### 4.5 Gabarit des constructions principales

#### 4.5.1 Profondeur

a) La profondeur maximale d'une maison uni- ou bifamiliale jumelée ou en bande est de 12,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

La profondeur maximale d'une maison uni- ou bifamiliale isolée est de 15,00 mètres y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

b) La profondeur maximale d'une maison plurifamiliale est de 13,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

c) Un toit-terrasse peut être aménagé sur le dépassement du rez-de-chaussée par rapport au 1<sup>er</sup> étage, sans dépasser une profondeur maximale de 15,00 mètres mesurée à partir de l'alignement de la façade avant.

d) La profondeur maximale du sous-sol d'une maison unifamiliale ou maison bi-familiale est de 15,00 mètres.

La profondeur maximale du sous-sol d'une maison plurifamiliale est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.

Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée doit être recouvert d'une couverture végétale d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre, à l'exception de l'aménagement d'un toit-terrasse sur une profondeur maximale de 6,00 mètres.

#### 4.5.2 Largeur des constructions

a) Pour les maisons unifamiliales, les largeurs minimales suivantes sont d'application :

- » maison unifamiliale isolée : 7,50 mètres ;
- » maison unifamiliale jumelée ou en bande : 7,00 mètres ;
- » maison unifamiliale en bande accolée des deux côtés : 6,50 mètres.

Une dérogation aux dispositions du présent article peut être accordée pour une transformation ou reconstruction d'une construction existante.

b) La largeur maximale d'une maison bi- ou plurifamiliale est de 22,00 mètres. Les façades doivent prévoir un changement de la structure de la façade à partir de 11,00 mètres.

#### 4.5.3 Nombre de niveaux

a) Dans le PAP QE **[MIX-v•c-3]** les constructions principales ont 3 niveaux hors-sols au maximum.

Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou dans l'étage en retrait. Pour les étages en retrait, les dispositions de l'Art. 26 sont d'application.

b) Un seul niveau est autorisé en sous-sol.

c) Dans les terrains ayant une pente moyenne égale ou supérieure à 15%, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées au rez-de-jardin, sous le niveau de la rue desservante.

#### 4.5.4 Hauteur

a) Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 39. Les hauteurs des dépendances respectivement des garages ou car-ports sont définies dans l'Art. 28 et l'Art. 29.

b) Dans le PAP QE **[MIX-v•c-3]** la hauteur maximale à la corniche d'une construction principale est de 9,00 mètres.

La hauteur entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres au maximum, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieure à la hauteur de la corniche.

c) Dans le PAP QE **[MIX-v•c-3]** la hauteur maximale à l'acrotère d'une construction principale est de 9,50 mètres.

d) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière et/ou à la hauteur de l'acrotère et de l'étage supérieur en retrait de l'ensemble du bloc.

Pour les constructions principales jumelées ou en bande, les hauteurs maximales peuvent être dépassées d'au maximum 1,00 mètre afin de garantir un raccord harmonieux avec les constructions directement adjacentes.

#### 4.5.5 Toiture principale

a) La forme des toitures est libre à l'exception des toitures bombées qui sont interdites.

Pour les toitures des constructions principales à deux versants ou plus, la pente doit se situer entre 30 et 42 degrés.

b) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit reprendre le gabarit et la forme des toitures adjacentes sur les parties de la construction donnant sur le domaine public. Dans le cas d'une construction en bande située dans un bloc de maisons présentant différents types et formes de toitures, un raccord esthétique entre les toitures doit être garanti.



c) La couverture des toitures à versants est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis.

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

d) Les toitures avec une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'approprient pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

e) Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art 14.2 sont d'application.

#### **4.5.6 Façades**

a) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

b) Les prescriptions relatives aux avant-corps sont définies à l'Art. 27.

c) Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art. 14.4 sont d'application.

## **Art. 5 PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]**

---

### **5.1 Affectation**

a) Le PAP QE « zone mixte rurale » est principalement destiné, 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 100,00 m<sup>2</sup> 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) Y sont interdite les affectations suivantes :

- » les stations-services ;
- » les crèches ;
- » les cabinets médicaux et autres affectations similaires.

#### **5.1.1 Nombre de logements**

Concernant le nombre maximal d'unités de logement par immeuble, le PAP QE [MIX-r] est réservé aux maisons unifamiliales avec un logement intégré.

### **5.2 Agencement des constructions**

Les constructions situées dans le PAP QE « Zone mixte rurale » peuvent être isolés, jumelés ou groupées en bande.

### **5.3 Marges de reculement**

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

b) Les marge de reculement des bâtiments sont d'au moins :

- » recul avant : 3,00 mètres ;
- » recul latéral : 3,00 mètres ;
- » recul postérieur : 5,00 mètres ;

c) La distance minimale entre deux constructions sur un même terrain est de 5,00 mètres, sauf construction accolées.

### **5.4 Gabarit des constructions principales**

#### **5.4.1 Profondeur**

a) La profondeur maximale d'une construction jumelée ou en bande est de 12,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

La profondeur maximale d'une construction isolée est de 15,00 mètres y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

b) La profondeur maximale du sous-sol d'une maison unifamiliale est de 15,00 mètres.

c) La profondeur des annexes agricoles est définie par les marges de reculement.

#### **5.4.2 Nombre de niveaux**

Les constructions principales ont deux niveaux hors-sols au maximum. Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles.

Un seul niveau est autorisé en sous-sol.

#### **5.4.3 Hauteur**

a) Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 39. Les hauteurs des dépendances respectivement des garages ou car-ports sont définies dans l'Art. 28 et l'Art. 29.

b) La hauteur maximale à la corniche d'une construction principale est de 7,00 mètres.

La hauteur entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres au maximum, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieure à la hauteur de la corniche.

c) Par dérogation à ce qui précède, la hauteur maximale des dépendances agricoles est de 7,00 mètres à la corniche et de 11,00 mètres au faîte.

#### **5.4.4 Toiture principale**

a) Les toitures ont deux versants ayant une pente de 35 à 42 degrés et elles doivent s'adapter aux toitures avoisinantes. L'orientation des faîtes doit être parallèle à la rue desservante. Les bâtiments de coin peuvent avoir une toiture à 3 versants.

b) La couverture des toitures à versants est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis.

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

c) Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art 14.2 sont d'application.

#### **5.4.5 Façades**

a) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

b) Les prescriptions relatives aux avant-corps sont définis à l'Art. 27.

c) Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art. 14.4 sont d'application.

## **Art. 6 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

---

### **6.1 Affectation**

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. Pour ce PAP QE, l'Art. 21 n'est pas d'application.

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

**[BEP•a]** = Seuls sont admis des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les logements de type collectif réalisés par un promoteur public conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et destinés à la location suivant les articles 27 à 30quater de la loi précitée, les maisons de retraite, les internats et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.

**[BEP•b]** = Seuls sont admis des logements de service.

**[BEP•c]** = Seuls sont admis des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales et les maisons de retraite.

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

### **6.2 Agencement des constructions**

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

### **6.3 Marges de reculement**

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

b) Le recul avant de la construction sur la limite de la parcelle peut être de 0,00 mètre.

c) Le recul latéral :

- » Le recul latéral minimal de la construction sur la limite de la parcelle est de 3,00 mètres si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale.
- » Le recul latéral de la construction sur la limite de la parcelle est de 0,00 mètre ou de 3,00 mètres au minimum si une construction existante sur le terrain voisin ou si le parcellaire n'accuse aucun recul sur la limite latérale.

d) Le recul postérieur :

- » Le recul postérieur minimal de la construction sur la limite de la parcelle est de 5,00 mètres, sauf si la construction donne sur le domaine public. Dans ce cas la construction peut se faire sans recul postérieur (0,00 mètre) sur la limite de la parcelle.

### **6.4 Gabarit**

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

b) Le nombre de niveaux hors-sol est libre

c) La hauteur maximale des constructions est de 20,00 mètres. Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel existant.

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

e) Les toitures ont une forme libre.

## **Art. 7 PAP QE – Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]**

### **7.1 Affectation**

a) Le PAP QE « zone d'activités économiques communale – type 1 » est destiné aux activités ne dégageant pas de produits incommodants ou polluants et n'émettant pas de bruit excessif.

Y sont également admis les crèches et autres structures d'accueil pour enfants, selon les prescriptions de l'Art. 21.

b) Complémentaire à l'activité principale d'une exploitation visée par le point a) et en lien direct avec celle-ci, y sont également admis :

- » le commerce de détail, limité à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente par exploitation ;
- » les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée ;
- » les services administratifs ou professionnels ;
- le stockage de marchandises ou de matériaux ;
- » un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

c) Les stations-services y sont interdites.

d) Toute activité susceptible de produire du bruit ou d'autres nuisances pour le voisinage doit être prévue à l'intérieur de constructions closes.

### **7.2 Agencement des constructions**

a) Les constructions principales sont isolés ou jumelés.

b) Les constructions sur une même parcelle peuvent être accolés.

### **7.3 Marges de reculement et COS**

a) Les marges de reculement sont définies comme suit :

- » recul avant : de 6,00 à 15,00 mètres ;
- » recul latéral : 0,00 mètre pour un bâtiment jumelé et 6,00 mètres au minimum pour un bâtiment isolé ;
- » recul arrière : 6,00 mètres au minimum.

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

b) Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 0,70.

### **7.4 Gabarit**

a) La hauteur maximale des bâtiments est de 12,00 mètres. Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel existant.

b) Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales et des équipements techniques sur au maximum 25% de la surface d'emprise au sol et avec une hauteur maximale supplémentaire de 3,00 mètres.

c) Le nombre de niveaux est tributaire des fonctions de la construction.

d) La profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété et du COS maximal.

e) Les parties du bâtiment principal comprises dans les 10,00 premiers mètres à partir de la façade donnant sur le domaine public, doivent comprendre au moins deux niveaux qui sont destinés à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et, le cas échéant, le logement de service.

## 7.5 Toitures

a) La forme de la toiture est libre.

b) Les toitures plates avec une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'approprient pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

## 7.6 Aménagement extérieur

a) Au minimum 10% de la superficie d'une parcelle doivent être réservés à l'aménagement d'un espace vert, dont la moitié est destinée à recevoir des plantations d'arbres à haute tige. Ces surfaces sont aménagées à la périphérie de la parcelle et leur largeur ne peut être inférieure à 2,50 mètres. Ces espaces verts ne peuvent pas servir à l'aménagement d'emplacements de stationnement ou de dépôt de matériaux.

b) Les marges de reculement imposées doivent rester libres de toute construction, à l'exception des chemins d'accès, de réseaux techniques et de d'aménagements en relation avec la gestion des eaux de surface. L'aménagement d'emplacements de stationnement à l'intérieur des marges de reculement imposées est interdit.

c) L'aménagement des voies de circulation, des aires de stationnement, des chemins d'accès et des surfaces imperméabilisées doit être réduite au minimum. Les aires de stationnement pour voitures doivent être aménagées avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements pour voitures, 1 arbre à haute tige doit être planté dans l'aire de stationnement.

Concernant les accès carrossables, un accès d'une largeur maximale de 6,00 mètres ou 2 accès d'une largeur maximale de 4,00 mètres sont autorisés.

d) Une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres arrières et latéraux jusqu'à l'alignement de la façade principale, à condition de respecter les reculs minimums. Cette aire de stockage doit être entourée d'une clôture ou d'un rideau vert d'une hauteur minimale de 1,80 mètre pour en dissimuler les activités.

## 7.7 Clôtures

a) Une clôture peut être aménagée sur la limite postérieure et sur les limites latérales de la parcelle, jusqu'à l'alignement de la façade principale. A partir de l'alignement de la façade principale la clôture doit se rattacher au bâtiment, parallèlement à l'alignement de la façade principale. Au-delà de cet alignement les clôtures ne sont pas autorisées, seuls des éléments végétaux, tels que des plantations à haute tige et des haies vivaces sont autorisées.

b) La hauteur maximale d'une clôture ou d'une haie ceinturant la limite postérieure et les limites latérales de la parcelle, jusqu'à l'alignement de la façade principale, est de 2,00 mètres. La hauteur maximale des haies vivaces aménagées à l'avant du bâtiment est de 1,00 mètre.

c) La conception de la clôture doit garantir une transparence d'au moins 85 % de la surface. Les matériaux et les couleurs employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site.

## **Art. 8 PAP QE – Zone de sport et de loisir « avec séjour » [REC-as]**

---

### **8.1 Affectation**

Le PAP QE « Zone de sports et de loisirs avec séjour » est réservé aux bâtiments, infrastructures et installations destinée à être utilisées exclusivement pour le camping, le caravanning, les chalets saisonniers, les parcs de bungalows ou toute autre forme de logement temporaire.

### **8.2 Implantation**

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

### **8.3 Marges de reculement**

a) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

b) Les marges de reculement sont définies comme suit :

- » recul avant : 3,00 mètres au minimum ;
- » recul latéral : 3,00 mètres au minimum ;
- » recul arrière : 3,00 mètres au minimum.

### **8.4 Gabarit**

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

Une dérogation peut être accordée pour la profondeur maximale du bâtiment d'accueil du camping respectivement du parc de bungalows, sans que la surface d'emprise au sol maximale d'un tel bâtiment ne puisse dépasser 500 m<sup>2</sup>.

b) Les constructions ont 2 niveaux hors-sol au maximum.

c) La hauteur maximale à la corniche d'une construction principale est de 7,00 mètres.

La hauteur entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres au maximum, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieure à la hauteur de la corniche.

Les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain naturel existant.

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

## **Art. 9 PAP QE – Zone de sport et de loisir « sans séjour » [REC-ss]**

---

### **9.1 Affectation**

a) Le PAP QE « Zone de sports et de loisirs sans séjour » est réservé aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques, aux espaces verts de détente et de repos, aux aires de jeux ainsi qu'aux équipements de service public, à l'exclusion de tout équipement de séjour.

b) L'habitation permanente et temporaire y est interdite, à l'exception d'un logement de service à l'usage du personnel par équipement dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance.

### **9.2 Implantation**

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

### **9.3 Marges de reculement**

Les marges de reculement sont définies comme suit :

- » recul avant : 3,00 mètres au minimum ;
- » recul latéral : 3,00 mètres au minimum ;
- » recul arrière : 3,00 mètres au minimum.

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

### **9.4 Gabarit**

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

b) Les constructions ont 1 niveau hors-sol au maximum.

c) La hauteur maximale des constructions est de 4,00 mètres. Les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain naturel existant.

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



## **Art. 10 PAP QE – Zone spéciale – professions créatives [SPEC-pc]**

---

### **10.1 Affectation**

Le PAP QE « Zone spéciale – professions créatives » englobe des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec des activités créatives et cinématographiques, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont également admis des logements de type maison unifamiliale, des établissements d'hébergement, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des équipements de service public et des activités liées à des professions libérales.

### **10.2 Agencement des constructions**

Les constructions situées dans le PAP QE « Zone spéciale – professions créatives » peuvent être isolés, jumelés ou groupées en bande.

### **10.3 Marges de reculement**

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

#### **10.3.1 Recul avant**

a) L'implantation des constructions, hors sol et en sous-sol, sur l'alignement de façade existant est obligatoire. Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s). S'il n'y a aucune construction principale sur les parcelles voisines, 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) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul avant d'au moins 5,00 mètres, sauf si les constructions existantes n'ont aucun recul sur le domaine public.

#### **10.3.2 Recul latéral**

a) Le recul latéral minimal des constructions hors sol et en sous-sol, véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises, est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

b) Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pouvoir être inférieur à 1,90 mètre.

c) Une construction peut être implantée sur la limite latérale, à condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

d) Dans les maisons plurifamiliales, un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d'accès au stationnement en sous-sol, sous condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau du domaine public, d'être couvert de 0,50 mètre de terre et de respecter un recul postérieur d'au moins 5,00 mètres.

#### **10.3.3 Recul postérieur**

a) Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 10,00 mètres, à l'exception d'une véranda qui doit respecter un recul postérieur d'au moins 5,0 mètres.

b) Le recul sur la limite postérieure de la parcelle peut être réduit à 8,00 mètres afin de réaliser un immeuble de 10,00 mètres de profondeur.

### 10.3.4 Dérogation

- a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.
- b) Une dérogation sur les marges de reculement peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants, de sécurité de la circulation ou pour la mise en valeur d'un espace public.
- c) Une dérogation sur les marges de reculement peut être accordée dans le cadre de la transformation et du changement d'affectation d'une construction existante.

## 10.4 Gabarit des constructions principales

### 10.4.1 Profondeur

- a) La profondeur maximale d'une est de 12,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.
- b) Un toit-terrasse peut être aménagé sur le dépassement du rez-de-chaussée par rapport au 1<sup>er</sup> étage, sans dépasser une profondeur maximale de 15,00 mètres mesurée à partir de l'alignement de la façade avant.
- c) La profondeur maximale du sous-sol d'une maison unifamiliale ou maison bi-familiale est de 15,00 mètres.

La profondeur maximale du sous-sol d'une maison plurifamiliale est de 21,00 mètres, sous condition d'être complètement enterré et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.

Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée doit être recouvert d'une couverture végétale d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre, à l'exception de l'aménagement d'un toit-terrasse sur une profondeur maximale de 6,00 mètres.

- d) Une dérogation sur les prescriptions relatives à la profondeur maximale peut être accordée dans le cadre de la transformation et du changement d'affectation d'une construction existante.

### 10.4.2 Nombre de niveaux

- a) Les constructions principales ont deux niveaux hors-sols au maximum.  
Un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait. Pour les étages en retrait, les dispositions de l'Art. 26 sont d'application.
- b) Un seul niveau est autorisé en sous-sol.

### 10.4.3 Hauteur

- a) Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 39. Les hauteurs des dépendances respectivement des garages ou car-ports sont définies dans l'Art. 28 et l'Art. 29.
- b) Les hauteurs maximales des constructions principales sont définies comme suit :
  - » la hauteur maximale à la corniche d'une construction principale est de 7,00 mètres ;
  - » la hauteur maximale à l'acrotère d'une construction principale est de 7,50 mètres ;

- » la hauteur maximale entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieure à la hauteur de la corniche.

c) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit se raccorder à la hauteur de la corniche et de la faîtière et/ou à la hauteur de l'acrotère et de l'étage supérieur en retrait de l'ensemble du bloc.

Pour les constructions principales jumelées ou en bande, les hauteurs maximales peuvent être dépassées d'au maximum 1,00 mètre afin de garantir un raccord harmonieux avec les constructions directement adjacentes.

d) Une dérogation relative à la hauteur maximale peut être accordée pour raccorder les bâtiments aux bâtiments existants sur les parcelles adjacentes.

#### **10.4.4 Toiture principale**

a) La forme des toitures est libre à l'exception des toitures bombées qui sont interdites.

Pour les toitures des constructions principales à deux versants ou plus, la pente doit se situer entre 30 et 42 degrés.

b) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit reprendre le gabarit et la forme des toitures adjacentes sur les parties de la construction donnant sur le domaine public. Dans le cas d'une construction en bande située dans un bloc de maisons présentant différents types et formes de toitures, un raccord esthétique entre les toitures doit être garanti.

c) La couverture des toitures à versants est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis.

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

d) Les toitures plates avec une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'approprient pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

#### **10.4.5 Façades**

a) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.

b) Les prescriptions relatives aux avant-corps sont définies à l'Art. 27.

## **Art. 11 PAP QE – Zone spéciale – chemin de fer [SPEC-cf]**

---

### **11.1 Affectation**

a) Le PAP QE de la zone spéciale – chemin de fer est destiné à recevoir des bâtiments et aménagements en relation avec le fonctionnement du réseau ferroviaire. L'aménagement d'emplacements de stationnement sous forme de parking à ciel ouvert et / ou parking à étages y est également admis.

b) Tous types de logement, y inclus les logements de service, sont interdits.

### **11.2 Implantation**

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

### **11.3 Marges de reculement**

Les marges de reculement sont définies comme suit :

- » recul avant : 5,00 mètres au minimum ;
- » recul latéral : 3,00 mètres au minimum ;
- » recul arrière : 5,00 mètres au minimum.

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

### **11.4 Gabarit**

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

b) La hauteur maximale des constructions est de 7,00 mètres. Les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain naturel existant.

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

d) Les bâtiments ont deux niveaux hors-sol au maximum.

e) La forme de la toiture est libre.

## **Art. 12 PAP QE – Zone spéciale – station de service [SPEC-st]**

---

### **12.1 Affectation**

- a) Le PAP QE de la zone spéciale – station de service est destiné à recevoir des stations-service,.
- b) Complémentairement à l'activité principale d'une exploitation visée par le point a) et en lien direct avec celle-ci, y sont également admis :
- » le commerce de détail, limité à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente par exploitation ;
  - » les services administratifs ou professionnels.
- c) Tous types de logement, y inclus les logements de service, sont interdits.

### **12.2 Implantation**

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

### **12.3 Marges de reculement**

Les marges de reculement sont définies comme suit :

- » recul avant : 6,00 mètres au minimum ;
- » recul latéral : 3,00 mètres au minimum ;
- » recul arrière : 6,00 mètres au minimum.

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

### **12.4 Gabarit**

- a) La profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.
- b) La hauteur maximale des constructions est de 7,00 mètres. Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 39.
- c) Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales et des équipements techniques.
- d) Les bâtiments ont deux niveaux hors-sol au maximum.
- e) La forme de la toiture est libre.

### **Art. 13 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]**

---

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

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances en relation directe avec la destination de la zone, suivant les dispositions de l'Art. 29.

## Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE

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

### **Art. 14 Secteur protégé de type « environnement construit – C »**

#### **14.1 Implantation et alignement**

- a) L'implantation des constructions doit être respectueuse du contexte urbanistique existant et notamment des constructions en place qui constituent le tissu bâti existant du secteur protégé.
- b) Une nouvelle construction doit reprendre l'alignement de façade existant des constructions voisines. Si les deux constructions voisines n'ont pas le même alignement, l'alignement de la façade de la nouvelle construction doit se situer entre les deux alignements voisins.
- c) Dans le cadre d'un lotissement d'une parcelle, par exemple un ancien ensemble agricole composé de constructions principales et d'annexes, l'alignement existant doit être maintenu pour toutes les parcelles créées.

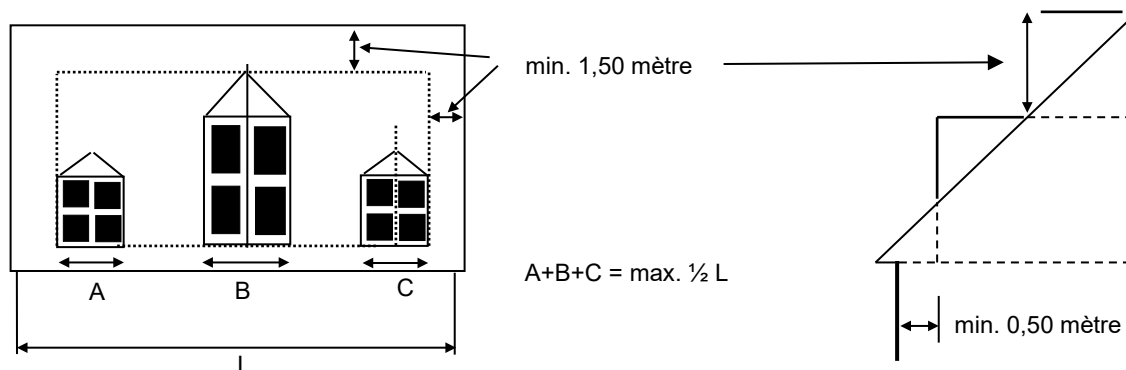
#### **14.2 Toitures**

- a) Les toitures ont deux versants avec une pente comprise entre 30 et 42 degrés. L'orientation du faîte est parallèle à la rue desservante. Les bâtiments de coin peuvent avoir une toiture à trois versants.
  - b) Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit reprendre le gabarit et la forme des toitures adjacentes donnant sur le domaine public de l'ensemble du bloc. Si les toitures adjacentes sont différentes entre elles, un raccord esthétique de la toiture doit être garanti.
  - c) Les toitures sont recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé (p.ex. zinc ou inox sablé à joints debout ou cuivre).
- Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.
- d) Le volume aménagé dans les combles doit s'inscrire dans un gabarit de la toiture existante. Seules des lucarnes, des fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisées dans le versant donnant sur le domaine public.

#### **14.3 Corniche et ouverture dans la toiture**

- a) La saillie de la corniche principale a au maximum 0,50 mètre, gouttière incluse.
- b) La corniche principale ne peut pas être interrompue.
- c) Les ouvertures dans la toiture doivent être à dominante verticale et implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre pour les constructions en bande.
- d) La largeur maximale de la construction logeant les lucarnes dans le versant donnant sur le domaine public et faisant saillie à la toiture, ne peut dépasser 1,50 mètre. La somme des lucarnes ne peut dépasser la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées dans la façade concernée.
- e) Les lucarnes doivent observer un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

f) L'implantation des ouvertures est illustrée dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :



g) Une loggia (découpe) dans la toiture est autorisée dans le versant donnant sur le recul postérieur à condition de se limiter à une largeur maximale de 2,50 mètres, mais sans dépasser un tiers de la longueur de la façade concernée.

#### 14.4 Façades

a) La conception des façades doit tenir compte des éléments et caractéristiques architecturales d'origine, afin de garantir un ensemble respectant la volumétrie, la proportionnalité et la verticalité des bâtiments ainsi que la conception des façades, le rythme et la forme des ouvertures, les éléments structurants et décoratifs.

b) Pour les façades visibles à partir de la voie publique, la proportionnalité des surfaces pleines et des ouvertures, ainsi que la forme des ouvertures et de leurs encadrements dans les façades des constructions principales et annexes doivent être respectées. Le recours à une architecture contemporaine de qualité est à privilégier.

c) Lors d'un changement du mode d'affectation d'une construction annexe, la proportion des ouvertures entre la construction principale et l'annexe est à sauvegarder.

d) Les ouvertures des fenêtres doivent être à dominante verticale, à l'exception des façades arrière.

Pour les « constructions à conserver », une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec le bâtiment protégé.

e) 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. 40 ou similaires. Dans le cadre de la transformation ou reconstruction d'une construction, une dérogation peut être accordée pour l'utilisation des couleurs et matériaux d'origine de la construction concernée.

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.

f) Les saillies et les avant-corps en façade principale sont interdits, sauf s'ils sont caractéristiques de l'ensemble construit.

Les balcons sont interdits en façade principale donnant sur le domaine public.

g) La largeur de l'entrée des garages ne peut dépasser ni un tiers de la largeur de la façade, ni dépasser une largeur totale de 3,00 mètres.



## 14.6 Annexe accolée à la construction principale

a) Par dérogation au point a) de l'Art. 14.2, la toiture d'un volume annexe, accolé à une construction principale, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que :

- » l'emprise au sol n'excède pas un tiers de l'emprise au sol de la construction principale ;
- » la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur à la corniche de la construction principale ;
- » le nombre maximal de niveaux pleins définit dans le PAP QE respectif soit applicable ; pour les volumes annexes à toiture plate, l'aménagement d'un niveau supplémentaires dans les combles ou en tant qu'étage en retrait n'est pas admis ;
- » les autres prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soient observées ;
- » les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées ou aménagées en toit-terrasse.

b) Par dérogation au point a) de l'Art. 14.2, les annexes visées par le point a) du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

## 14.7 Panneaux solaires

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l'Art. 23 sont précisées de la manière suivante :

- » Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

## Art. 15 Constructions existantes

---

a) Les logements, exploitations, commerces et services existants et dument autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable, peuvent être maintenus, respectivement, poursuivre leurs activités. Des travaux de transformation et des travaux d'entretien peuvent être autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

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, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.

c) Toute construction existante ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, peut être reconstruite à l'identique dans les dimensions de la construction détruite ou démolie.

## Art. 16 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 ; notamment les marges de reculement et les largeurs minimales et maximales.

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 réglementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

## **Art. 17 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.

## **Art. 18 Rez-de-chaussée**

---

a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voie publique existante mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.

b) Le rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre au maximum.

Dans les PAP QE **[HAB-1•CE]**, **[HAB-2•CE]** et **[MIX-u•CE]** où le rez-de-chaussée est destiné principalement à l'habitat, il peut dépasser le niveau du domaine public de 0,80 mètre au maximum.

Dans les PAP QE **[HAB-1•CE]**, **[HAB-2•CE]** et **[MIX-u•CE]** où le rez-de-chaussée est destiné principalement à une affectation accessible et ouverte au public, le rez-de-chaussée est à prévoir au même niveau que le domaine public.

c) Le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur au niveau du domaine public de 0,50 mètre maximum.

d) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 15%, 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.

e) Une dérogation aux dispositions du présent article peut être accordée pour des raisons techniques, notamment de raccordement au réseau de canalisation existant.

## **Art. 19 Rez-de-jardin**

---

a) Dans les terrains ayant une pente moyenne égale ou supérieure à 15%, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées en rez-de-jardin, en-dessus ou en-dessous du niveau du rez-de-chaussée, sous condition de respecter les critères d'habitabilité définis dans le « Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les sites » (RBVS).

b) Deux niveaux sont autorisés au rez-de-jardin au maximum. Les niveaux autorisés au rez-de-jardin ne sont pas considérés comme niveau hors-sol dans la détermination du nombre de niveaux autorisés.

c) Pour les terrains qui présentent une pente moyenne supérieure ou égale à 25%, les dispositions de l'Art. 31 sont d'application.

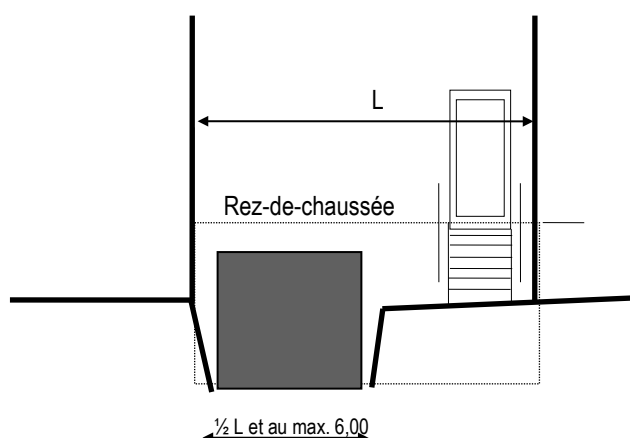
## Art. 20 Construction en sous-sol

a) Les constructions en sous-sol sont admises sous condition de respecter les reculs imposés et d'être enterré par une couverture minimale de 0,30 mètre de terre arable pour les parties situées en dehors de la construction principale et d'éventuelles dépendances, terrasses, accès ou aménagements similaires.

La profondeur maximale du sous-sol est déterminée par la profondeur maximale pour le rez-de-chaussée respectivement le rez-de-jardin.

b) Par dérogation au point a), une citerne destinée à la collecte d'eaux pluviales peut être aménagée en sous-sol à l'intérieur des marges de reculement.

c) Dans le cadre d'un garage réalisé dans le sous-sol d'un bâtiment, la façade en sous-sol, c'est-à-dire la partie de la façade visible en dessous du niveau de la rue desservante, ne peut pas dépasser une largeur de 6,00 mètres et/ou la moitié de la façade.



## Art. 21 Crèche et structure d'accueil pour enfants

a) Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés suivant les dispositions des PAP QE spécifiques et sont soumis aux prescriptions suivantes :

- » les établissements peuvent accueillir 60 enfants au maximum ;
- » par enfant, minimum 5,00 m<sup>2</sup> doivent être réservés en tant qu'espace libre ; 65% de ces espaces libres doivent être aménagés en tant qu'espaces verts non scellés ;
- » ces espaces libres privés doivent être situés sur les fonds propres et être directement accessible depuis l'établissement.

b) Les surfaces couvertes par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux, les dalles de gazon, pavés etc. ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ne sont pas considérés en tant qu'espace vert non scellés dans le sens du présent article.

c) Dans le PAP QE **[HAB-1]**, les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés sous condition que les fonds concernés disposent d'un accès direct à une route nationale ou un chemin repris. Les établissements ayant une capacité supérieure ou égale à 22 enfants sont uniquement autorisés dans des constructions isolées.

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

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

- » PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- » PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- » PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u],
- » PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- » PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
- » PAP QE – Zone spéciale – professions créatives [SPEC-pc].

Pour le PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR], seuls les Art. 29, Art. 33, Art. 34 et Art. 35 sont d'application.

### **Art. 22 Assainissement énergétique**

---

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

### **Art. 23 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 doivent être éloignés de 0,50 mètre de la gouttière et ne pas dépasser les bords de la toiture elle-même.

Par dérogation à ce qui précède, des panneaux solaires qui remplacent la couverture de la toiture ne doivent pas observer de reculs par rapport aux bords de la toiture, sous condition qu'ils soient utilisés pour l'entièreté d'un versant de toiture.

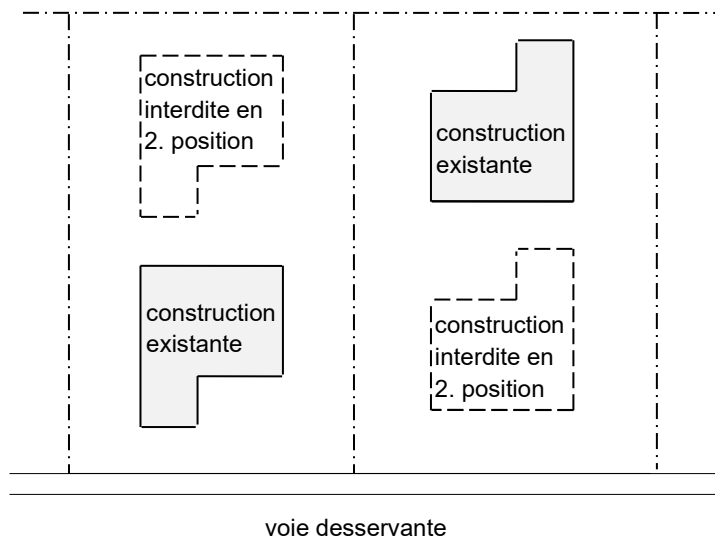
b) Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

c) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés en façade, sans dépasser un tiers de la superficie de la façade respective. Ils doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

d) Les panneaux solaires, implantés dans les espaces libres des parcelles, doivent observer un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle.

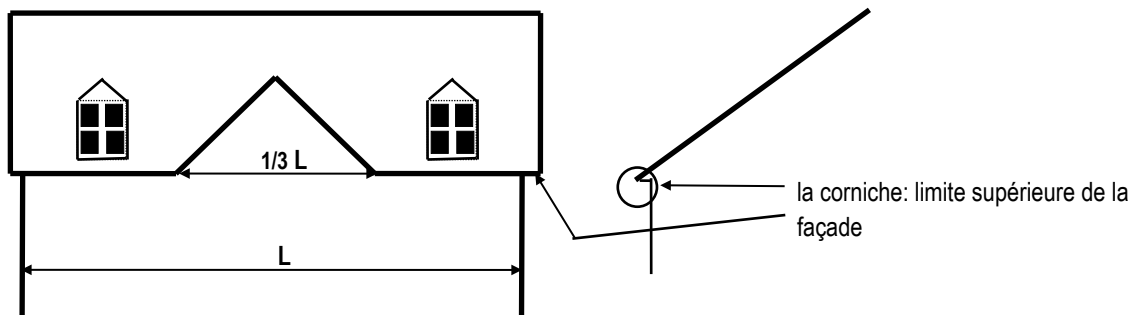
## Art. 24 Construction principale en deuxième position

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.



## Art. 25 Corniche acrotère et ouverture dans la toiture

a) La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, à l'exception des PAP QE [HAB-1•CE], [HAB-2•CE], [MIX-u•CE] et [HAB-1•CB], où la corniche ne peut pas être interrompue.

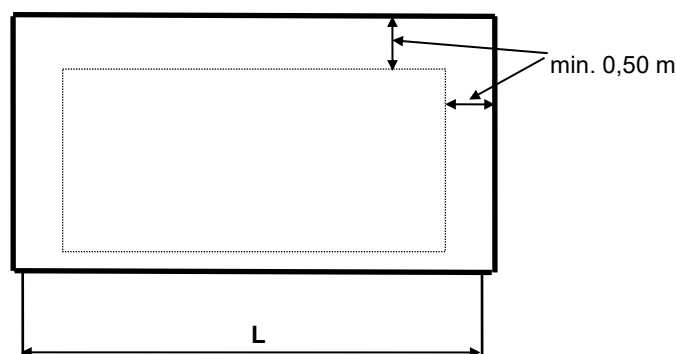


b) L'acrotère principal n'aura pas de saillie ni d'interruption.

c) 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.

d) Elles sont implantées avec un recul minimal de 0,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.

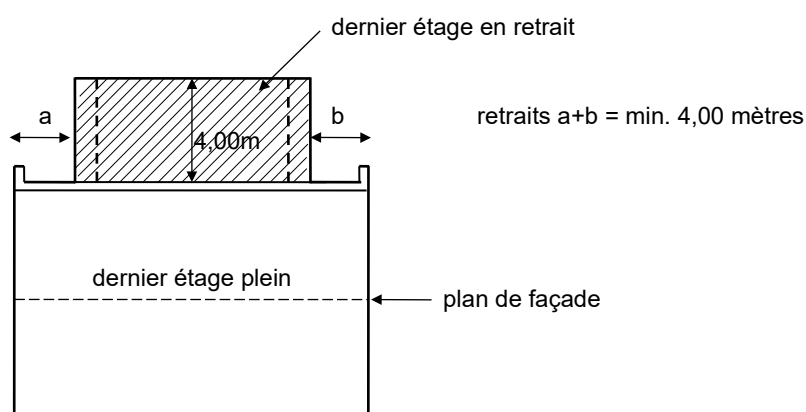
e) L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée.



f) Dans le PAP QE **[HAB-1•CB]**, des lucarnes, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisés sous condition que :

- » Les ouvertures dans la toiture doivent être à dominante verticale et implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre pour les maisons en bande.
- » La largeur maximale de la construction logeant les lucarnes dans le versant donnant sur le domaine public et faisant saillie à la toiture, ne peut dépasser 1,50 mètre. La somme des lucarnes, ne peut dépasser la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées dans la façade concernée.
- » Les lucarnes doivent observer un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.
- » La corniche principale ne peut pas être interrompue.

## Art. 26 Etage en retrait



a) Un niveau dans un étage en retrait peut être utilisé pour le séjour permanent de personnes sur au maximum 80% de la surface du dernier niveau plein, sous réserve du respect des dispositions du présent article.

b) L'étage en retrait doit avoir une toiture plate ou légèrement inclinée, avec une pente maximale de 20 degrés. La hauteur entre la ligne du faîte ou de l'acrotère de la toiture et le niveau supérieur de la dalle du dernier niveau plein est de 4,00 mètres au maximum.

c) Le retrait doit avoir 1,50 mètre au minimum, mesuré à partir du plan de la façade respective. La somme des retraits en avant et en arrière respectivement des deux côtés latéraux d'un bâtiment doit être de 4,00 mètres au minimum.

L'étage en retrait peut être accolé à un étage en retrait existant ou projeté sur la parcelle voisine. Dans ce cas, un retrait minimal de 1,50 mètre est à prévoir sur le côté latéral non accolé.

Une dérogation peut être accordée pour l'aménagement d'une cage d'escalier respectivement d'ascenseur dans le retrait.

d) Dans le PAP QE **[MIX-u•CE\*]** et par dérogation au point c), les étages en retrait doivent avoir un recul minimal de 2,00 mètres de tous les côtés.

e) Dans le PAP QE **[MIX-u•0]** et par dérogation au point c), les étages en retrait doivent prévoir un retrait d'au moins 1,50 mètre sur uniquement deux côtés.

f) Les retraits peuvent être aménagés en toit-terrasse. Le garde-corps d'un toit-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère.

g) Aucun élément saillant en façade n'est autorisé au-delà de la dalle de l'étage en retrait.

h) Pour les immeubles situés sur les limites de propriété, des pare-vues doivent être aménagés sur les terrasses de l'étage en retrait. Ces pare-vues doivent être réalisés obligatoirement en matériaux translucides. La hauteur maximale des pare-vues est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau accessible.

## **Art. 27 Saillies sur les façades et avant-corps**

a) Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, les auvents, les marquises, les balcons, les loggias, les avant-corps, les escaliers extérieurs, les rampes, les paliers extérieurs et les éclairages et autres éléments assimilables.

b) Les saillies peuvent être autorisées suivant les dispositions suivantes et sous réserve de dispositions spécifiques dans d'autres articles de la présente partie écrite :

- » Les auvents et les avant-toits sont autorisés au rez-de-chaussée et au-dessus des portes d'entrée et peuvent avoir une saillie de 1,00 mètre sur l'alignement de la façade. Le recul sur la limite latérale est au moins égal à la valeur de leur saillie.
- » Les balcons peuvent avoir une surface utilisable égale au tiers de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Leur saillie ne peut pas dépasser 2,50 mètres. Les balcons doivent respecter le recul latéral minimal imposé dans le PAP QE respectif.  
Pour les constructions en bande, le recul sur la limite latérale du balcon est d'au moins 1,90 mètre ou ils sont séparés d'une cloison d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre et d'une profondeur d'au moins 0,60 mètre pour éviter la vue oblique.  
Dans les PAP QE **[HAB-1•CE]**, **[HAB-2•CE]** et **[MIX-u•CE]** les balcons sont interdits dans les façades principales,
- » Les avant-corps et les loggias ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 mètre, ils ne peuvent pas couvrir plus d'un tiers de la surface de la façade concernée et pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale est au moins égal à la valeur de leur saillie. Pour les bâtiments existants situés dans les PAP QE **[HAB-1•CE]**, **[HAB-2•CE]** et **[MIX-u•CE]**, un avant-corps et/ou loggia supplémentaire peuvent avoir une saillie maximale de 2,00 mètres et couvrir au maximum un quart de la surface correspondante.
- » Les balcons, les loggias et les avant-corps ont un recul d'au moins 3,00 mètres sur la limite latérale, lorsque ceux-ci permettent une vue directe, fenêtre ou aménagement similaire, sur le voisin.

- » La saillie de la corniche principale et des éclairages est de maximum 0,50 mètre, gouttière incluse.
- » Les escaliers extérieurs, rampes et paliers extérieurs peuvent avoir une saillie maximale de 1,50 mètre.
- » Les marquises de devanture, les éléments de décoration et les stores peuvent avoir une saillie de maximum 3,00 mètres, à condition d'observer un recul d'au moins 1,00 mètre par rapport à la bordure du trottoir.

## **Art. 28 Emplacement de stationnement, garage et car-port**

---

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans l'article 15 « Emplacements de stationnement » de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

### **28.1 Maison unifamiliale**

a) Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés en dehors du gabarit de la construction principale sous forme de garage, car-port ou emplacement à ciel ouvert, ainsi qu'à l'intérieur du gabarit de la construction principale, en sous-sol ou au rez-de-chaussée.

L'accès aux emplacements de stationnement, garages ou car-ports doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

b) Un seul accès carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, est autorisé.

c) Des emplacements de stationnement peuvent être aménagés à l'intérieur du gabarit de la construction principale au rez-de-chaussée, à condition qu'il n'y a pas déjà un stationnement en sous-sol. Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser ni un tiers de la largeur de la façade, ni une largeur totale de 5,00 mètres.

d) Afin d'accéder aux emplacements de stationnement aménagés en sous-sol d'une construction principale, une rampe d'accès peut être autorisée dans le recul avant ou dans un des reculs latéraux. La largeur maximale d'une rampe d'accès est de 5,00 mètres.

La rampe d'accès ne peut être aménagée dans le recul latéral si l'autre recul latéral est déjà aménagé comme garage, car port ou emplacement à ciel ouvert.

e) La construction d'un garage ou d'un car port et l'aménagement d'emplacements à ciel ouvert, en dehors du gabarit de la construction principale, est autorisée dans un des reculs latéraux, sous réserve des conditions suivantes :

1. la largeur maximale du garage, car-port ou emplacement à ciel ouvert est de 5,00 mètres ;
2. la hauteur maximale est de 2,80 mètres pour une toiture plate, de 3,50 mètres pour un toiture à versant unique et de 4,50 mètres pour un toiture à deux versants ; la hauteur est à mesurer par rapport au terrain naturel existant ;
3. le recul avant minimal par rapport au domaine public est de 3,00 mètres ;
4. l'implantation peut être sur la limite latérale ou avec un recul minimal de 1,00 mètre ;
5. la profondeur maximale d'un garage ou car-port est de 10,00 mètres ;
6. l'aménagement d'un toit-terrasse est interdit ;
7. la construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.



La construction peut toutefois être interdite pour une raison de sécurité, si l'accès pour pompiers ou autres véhicules de sauvetage doit être garanti, ou pour une raison de topographie du terrain.

f) Un emplacement de stationnement à ciel ouvert ou sous forme d'un car-port peut être aménagé dans le recul avant, sous réserve des conditions suivantes :

- » la largeur maximale de l'emplacement est de 3,50 mètres ;
- » la profondeur minimale de l'emplacement est être de 5,5 mètres, sans empiéter sur le domaine public ;
- » la pente maximale de l'emplacement est de 7% ;
- » un car-port doit être ouvert de tous les côtés, exception faite du côté accolé à la façade du bâtiment principal et doit observer une hauteur maximale de 3,50 mètres, l'aménagement d'un toit-terrasse est interdit.

Ces conditions ne sont pas applicables à la voie d'accès à un garage ou car-port aménagé à l'intérieur du gabarit de la construction principale, en sous-sol ou dans le recul latéral ou postérieur.

g) Un garage ou car-port peut être implanté dans le recul postérieur sur la limite latérale de la propriété, sous condition qu'il peut être accolé à un garage existant sur la propriété voisine implanté sur la limite de propriété. Dans ce cas l'implantation et la profondeur du garage ou car-port doit reprendre celle du garage existant, avec un maximum de 10,00 mètres.

h) Une dérogation aux dispositions du présent article peut être accordée pour des raisons topographiques. Pour les terrains en forte pente, un abri de jardin respectivement local de stockage peut être aménagé en dessous des emplacements de stationnement aménagés sous forme de garage ou de car-port dans le recul latéral de la construction principale.

## **28.2 Maison d'habitation collective**

a) Les emplacements de stationnement requis pour les unités de logement doivent être aménagés à l'intérieur de la construction principale et / ou au sous-sol. Une dérogation peut être accordée pour des raisons urbanistiques ou topographiques.

b) Un accès carrossable d'une largeur maximale de 6,00 mètres, ou deux accès d'une largeur maximale de 3,00 mètres, mesurés à la limite de la parcelle bordant le domaine public, est/sont autorisé(s). Une dérogation sur le nombre et la largeur maximale des accès peut être accordée pour des bâtiments de coin.

c) Une seule porte de garage d'une largeur maximale de 6,00 mètres est autorisée par façade.

d) Des emplacements de stationnement pour d'autres types d'affectation peuvent être autorisés dans le recul avant, sous réserve du respect des dispositions de l'Art. 33.

## **28.3 Servitude « urbanisation – garage et stationnement »**

a) Les espaces indiquées en tant que servitude « urbanisation – garage et stationnement » sur le Plan d'Aménagement Général (PAG) sont destinées à la construction d'emplacements de stationnement à ciel ouvert, car-ports ou garages.

b) Pour ces constructions, les prescriptions dimensionnelles et les reculs suivants sont d'application :

1. la largeur maximale du garage, car-port ou emplacement à ciel ouvert est de 5,00 mètres ;
2. la toiture du garage ou du car-port est plate ou à versant unique ;
3. la hauteur maximale est de 2,80 mètres pour une toiture plate et de 3,50 mètres pour un toiture à versant unique; la hauteur est à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie d'accès à hauteur de l'accès carrossable depuis celle-ci;
4. l'implantation peut être sur la limite latérale ou avec un recul minimal de 1,00 mètre ;

5. la profondeur maximale d'un garage ou car-port est de 6,00 mètres ;
6. l'aménagement d'un toit-terrasse est interdit ;
7. la construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

c) Pour les terrains en forte pente, un abri de jardin respectivement local de stockage peut être aménagé en dessous des emplacements de stationnement.

## **Art. 29 Dépendances**

---

a) En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale une ou des dépendances par parcelle est/sont admises dans le recul postérieur, si l'on respecte les conditions suivantes :

- » pour les parcelles inférieures à 8 ares, la somme de toutes les dépendances ne peut pas dépasser 12 m<sup>2</sup> ;
- » pour les parcelles supérieures à 8 ares, la somme de toutes les dépendances ne peut pas dépasser 24 m<sup>2</sup> ;
- » pour une toiture à deux versants la hauteur maximale à la corniche est de 2,50 mètres et la hauteur maximale au faîtage est de 3,50 mètres. Pour une toiture plate ou à versant unique la hauteur maximale est de 3,00 mètres,
- » le recul minimum sur les limites de propriété est de 1,00 mètre à l'exception des dépendances de maisons jumelées ou en bande qui peuvent être implantées sur la limite de propriété. Les dépendances peuvent être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin.

b) Des dépendances d'une surface totale de 3 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés dans le recul latéral et avant ; ces dépendances ont une hauteur maximale de 1,50 mètre.

c) Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

d) L'utilisation d'une dépendance comme abris pour animaux domestiques est autorisée dans les PAP QE **[HAB-1]**, **[HAB-2]**, **[MIX-v]** et **[MIX-r]**, à l'exception du **[HAB-1•CE]** et **[HAB-2•CE]**. Cette dépendance ne doit pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à l'élevage d'animaux pour des besoins professionnels.

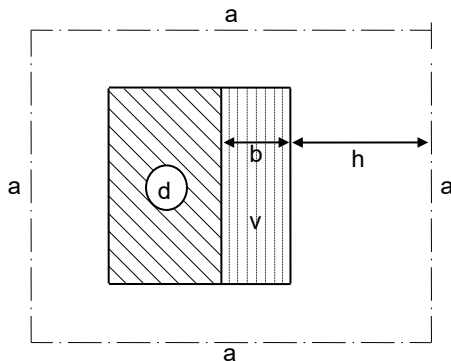
e) Les dépendances doivent avoir un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans les structures existantes. Le revêtement extérieur doit être en bois ou en crépis.

### Art. 30 Vérandas

a) Une véranda est une construction fermée, vitrée et accolée à la façade arrière de la construction principale. Une véranda, peut être érigée uniquement au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin du côté arrière et sur un seul niveau. Une véranda est synonyme de verrière, terrasse couverte ou construction similaire.

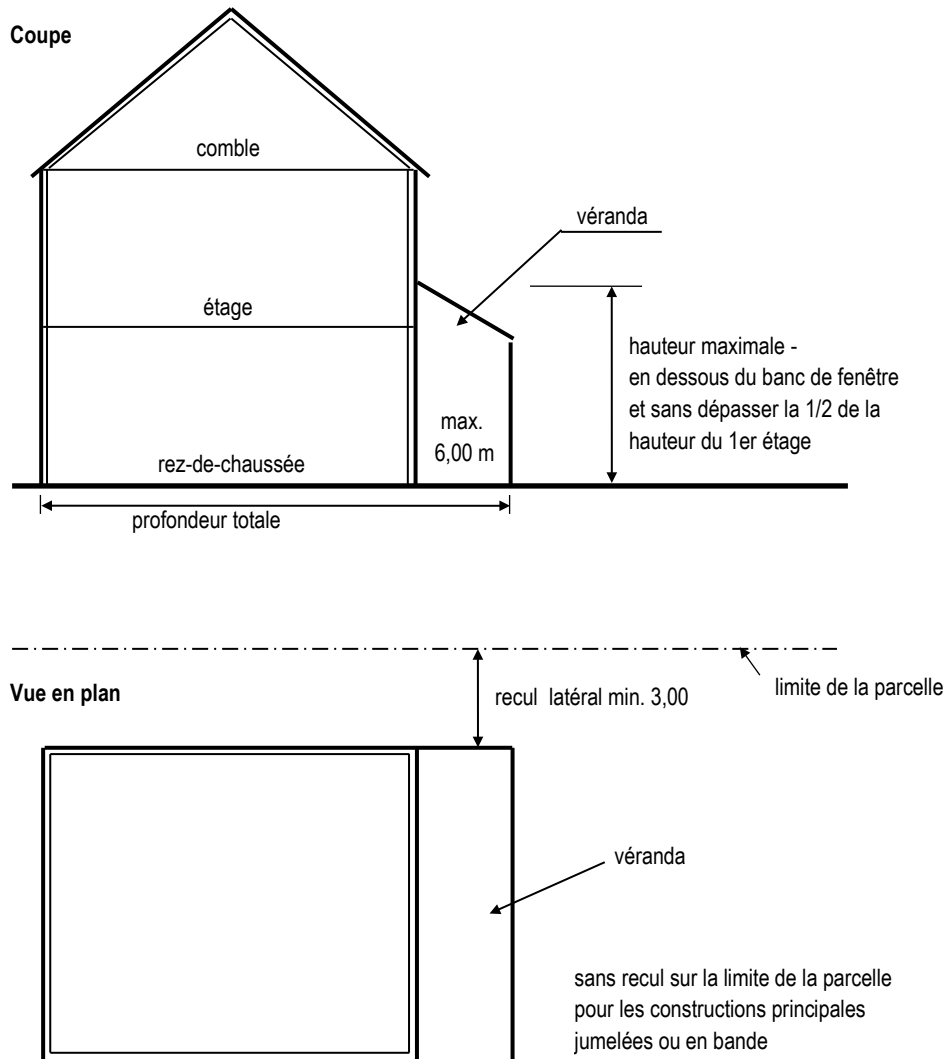
b) La profondeur maximale est de 6,00 mètres. La véranda doit être accolée à la construction principale.

c) L'implantation est définie comme suit :

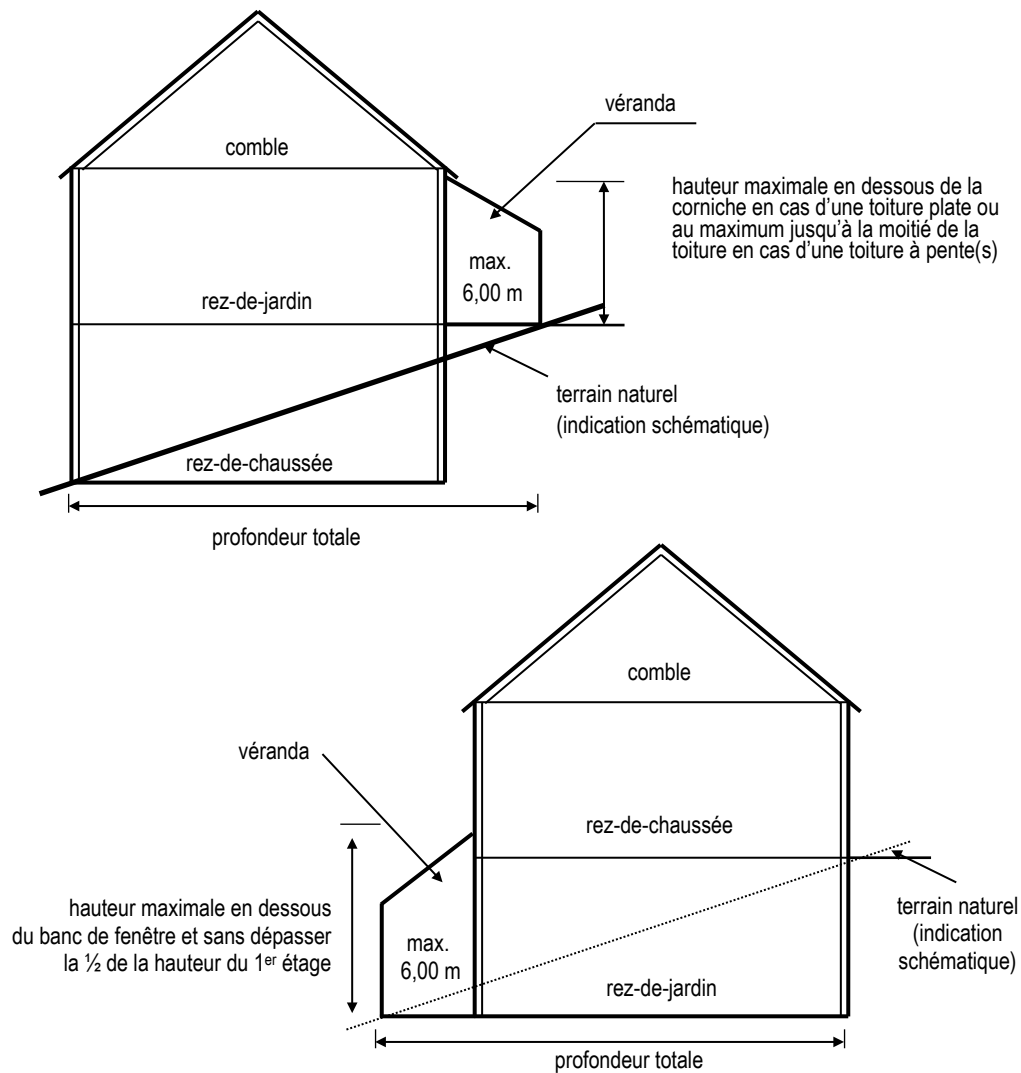


- a) limite de propriété
- b) profondeur max : 6 mètres
- d) construction principale
- h) recul postérieur (cf. PAP QE spécifique)
- v) véranda

d) La hauteur maximale de la véranda ou de l'annexe ne peut dépasser ni le banc de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage, ni la moitié de la hauteur du 1<sup>er</sup> étage.



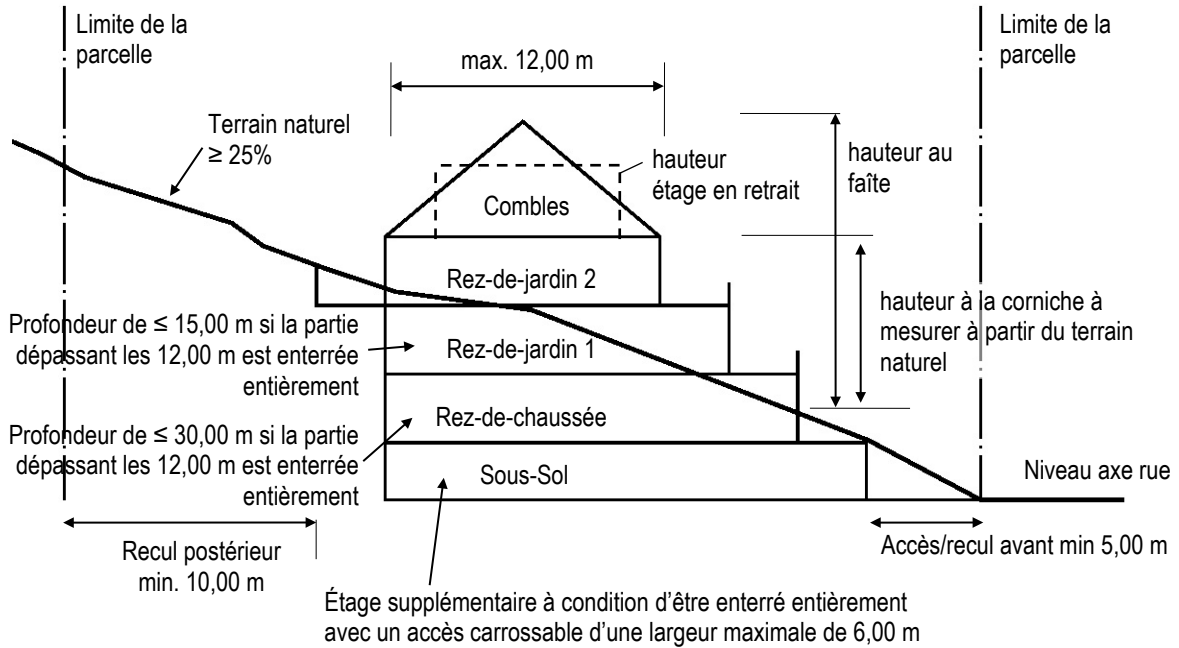
e) Pour les terrains en pente, une exception peut être accordée afin d'aménager une véranda en rez-de-jardin, suivant les indications des dessins suivants :



f) Au moins deux tiers de chaque surface des parois extérieures, non mitoyennes, de la véranda sont translucides ou transparentes, les parois en limite de la parcelle (constructions jumelées ou en bande) sont exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2,00 mètres. Les toitures peuvent être non translucides et non transparentes. L'aménagement en toit-terrasse est interdit.

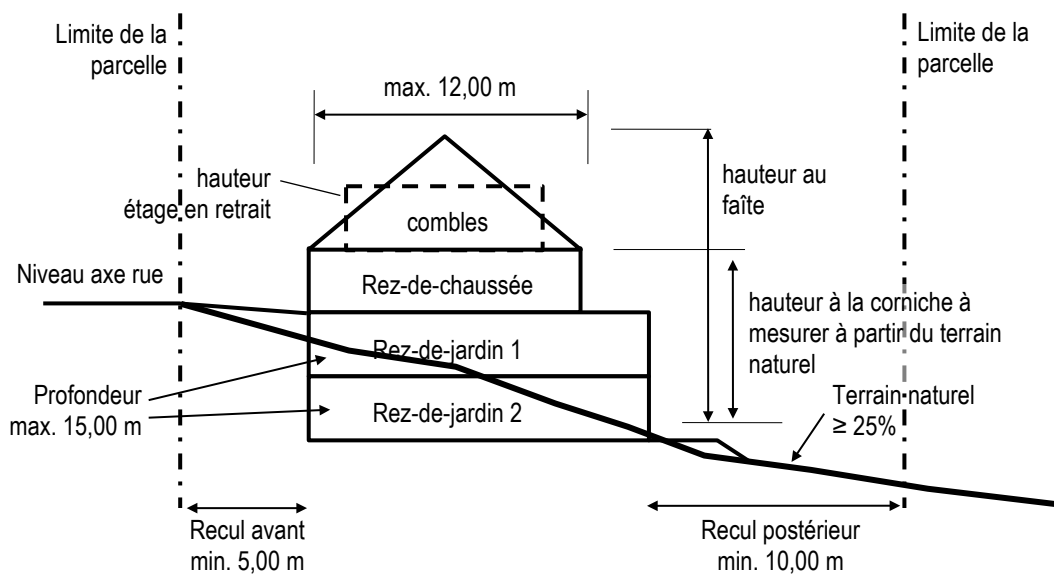
### Art. 31 Constructions sur terrains en forte pente

a) Les dispositions suivantes sont d'application pour les terrains qui présentent une pente moyenne supérieure ou égale à 25% et qui se trouvent à un niveau supérieur à l'axe de la rue desservante. La figure suivante définit les dérogations qui peuvent être accordées pour les constructions sur les terrains ayant une pente moyenne supérieure ou égale à 25%.



Si le rez-de-chaussée est complètement enterré, la construction peut être prolongée du côté arrière jusqu'à une profondeur maximale de 30,00 mètres, à condition de respecter les reculs imposés. Les toit-terrasses sont interdits au-delà d'une profondeur de 12,00 mètres.

b) Les dispositions suivantes sont d'application pour les terrains qui présentent une pente moyenne supérieure ou égale à 25% et qui se trouvent à un niveau inférieur à l'axe de la rue desservante. La figure suivante définit les prescriptions à respecter pour les constructions sur les terrains ayant une pente moyenne supérieure ou égale à 25%.



## **Art. 32 Équipements techniques fixes**

---

a) Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales doivent être intégrés 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.

## **Art. 33 Espaces libres et jardins privés**

---

a) Le coefficient de scellement du sol (CSS) maximal est de 0,7.

b) Au moins 10% de la surface du terrain sont à aménager sous forme d'espace vert.

Les surfaces couvertes par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux, les dalles de gazon, pavés etc. ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ne sont pas considérés en tant qu'espace vert non scellés dans le sens du présent article.

c) Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage et matériaux similaires) doivent être réduits au minimum. Les accès des constructions, les cours et les terrasses peuvent être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnées ou matériaux similaires. Les emplacements de stationnement pour voitures doivent être réalisés de la même manière.

d) Les terrasses doivent être aménagées avec un recul minimal de 1,90 mètre des limites de propriétés, à l'exception des terrasses de constructions jumelées ou en bande.

e) Une piscine est autorisée par parcelle dans le recul arrière, sous réserve des conditions suivantes :

- » elle ne dépasse pas le niveau du terrain naturel ;
- » elle est équipée d'une installation à faible consommation d'énergie ;
- » elle respecte un recul minimal de 3,00 mètres sur les limites de parcelle.

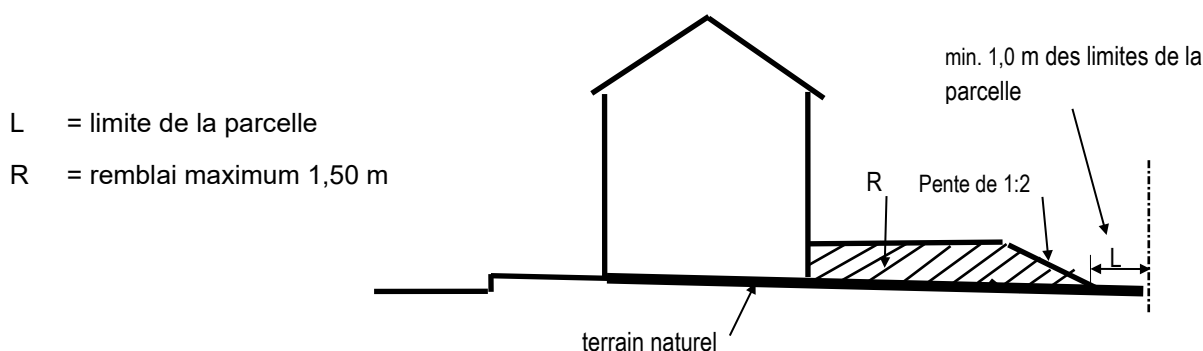
f) L'aménagement d'un étang est autorisé dans le recul arrière, à condition de respecter un recul minimum de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle.

g) Les installations de panneaux solaires ou autres installations destinés à la production d'énergie de sources renouvelables sont autorisées à condition de respecter un recul minimum de 1,00 mètre sur les limites de la parcelle.

h) Les terrains de tennis sont interdits.

## Art. 34 Travaux de déblai et remblai

- a) Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible.
- b) L'autorisation pour tout travail de déblai et de remblai est refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site.
- c) Un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain naturel, avec recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle est autorisé. Un remblai ou un déblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales.



- d) Les terrains contigus doivent être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, à ériger sur le terrain de l'exécution des travaux de déblai ou de remblai avec un recul minimal de 1,00 mètre sur la limite de la parcelle.
- e) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrain tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.
- f) Une dérogation aux prescriptions du présent article peut être accordée pour des raisons de prévention d'incendies respectivement pour la reconversion de terrains fortement artificialisés.

## Art. 35 Clôtures, murs de soutènement

- a) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- b) Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,50 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur maximale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,50 mètre.
- c) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85%. La hauteur maximale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,50 mètre. La hauteur maximale de ces haies vives, implantées sur la limite de parcelles, est de 2,00 mètres.
- d) Exceptionnellement, des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel respectivement remanié, avec un recul minimal de 1,00 mètre sur les limites de la parcelle. Pour des raisons topographiques, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- e) Les murs de clôture, plus hauts que 0,50 mètre, peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima et que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

f) Les murs de clôture, accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,00 mètres.

g) La hauteur des clôtures et murs de soutènement est mesurée à partir du niveau du terrain naturel existant. Pour les clôtures et murs de soutènement implantés en limite de propriété, ou à proximité immédiate de celle-ci, les hauteurs sont à mesurer à partir du niveau du terrain naturel existant sur la propriété voisine.

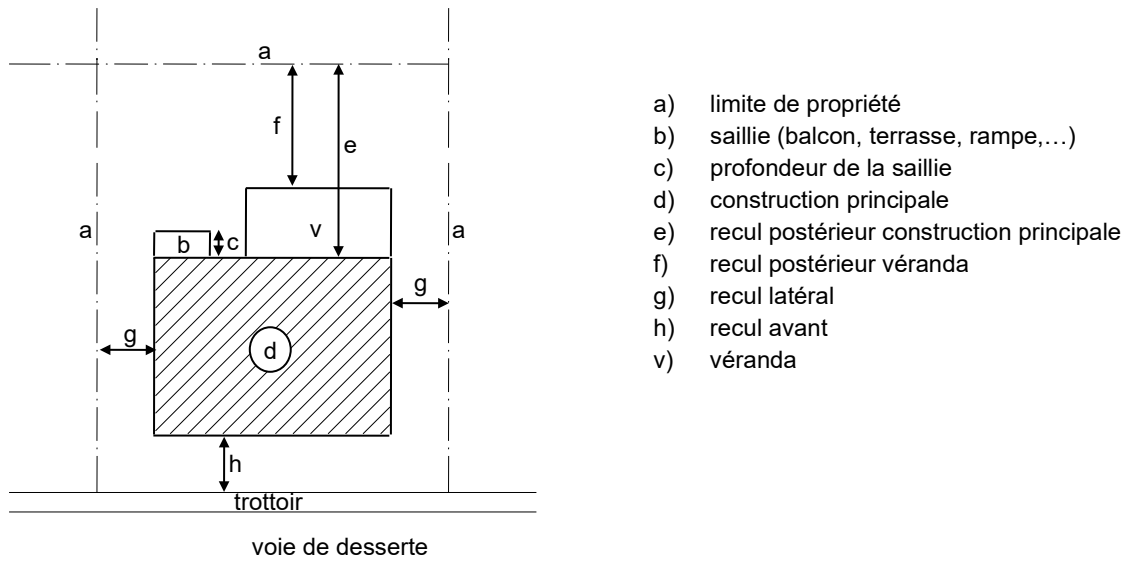


## Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

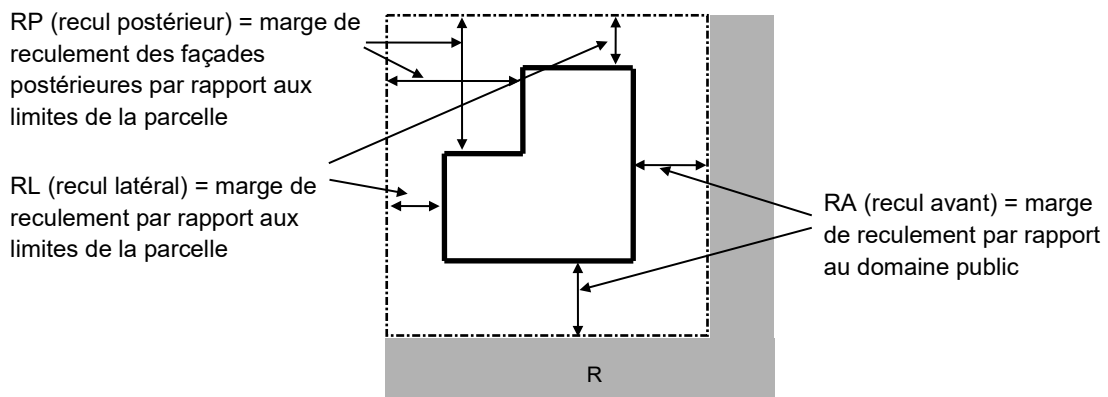
### Art. 36 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis entre l'alignement de la voie de desserte 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.

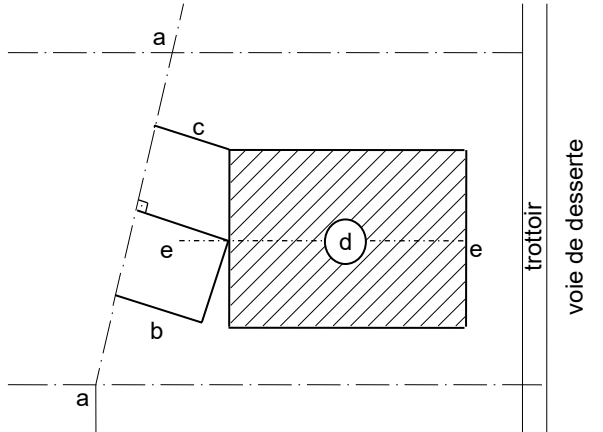


Pour les constructions érigées aux angles de rue, les reculs définis sur l'image ci-dessus doivent être observés. Des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.



### Art. 37 Façade oblique

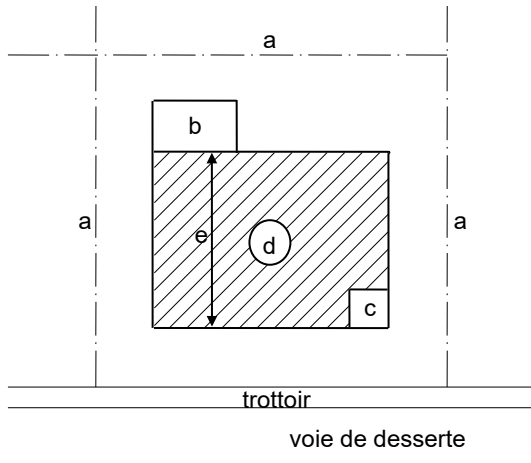
Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de propriété et qu'un recul latéral est à observer, le recul de la construction est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul de la construction ne peut pas être inférieur à 1,90 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
- d) construction principale
- e) axe de symétrie de la construction

### Art. 38 Profondeur des constructions

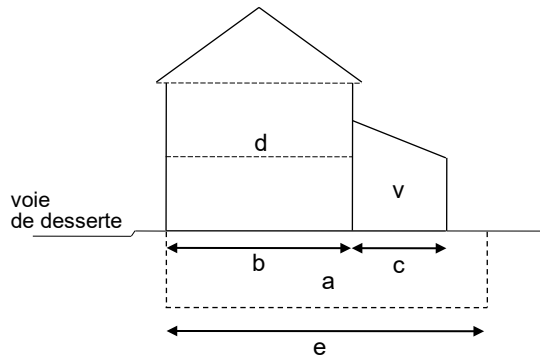
La profondeur des constructions, au rez-de-chaussée et aux étages, est mesurée entre façades avant et arrière, sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, loggias et autres installations semblables.



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

Pour les bâtiments formés par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur est définie conformément à l'alinéa premier, et 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.

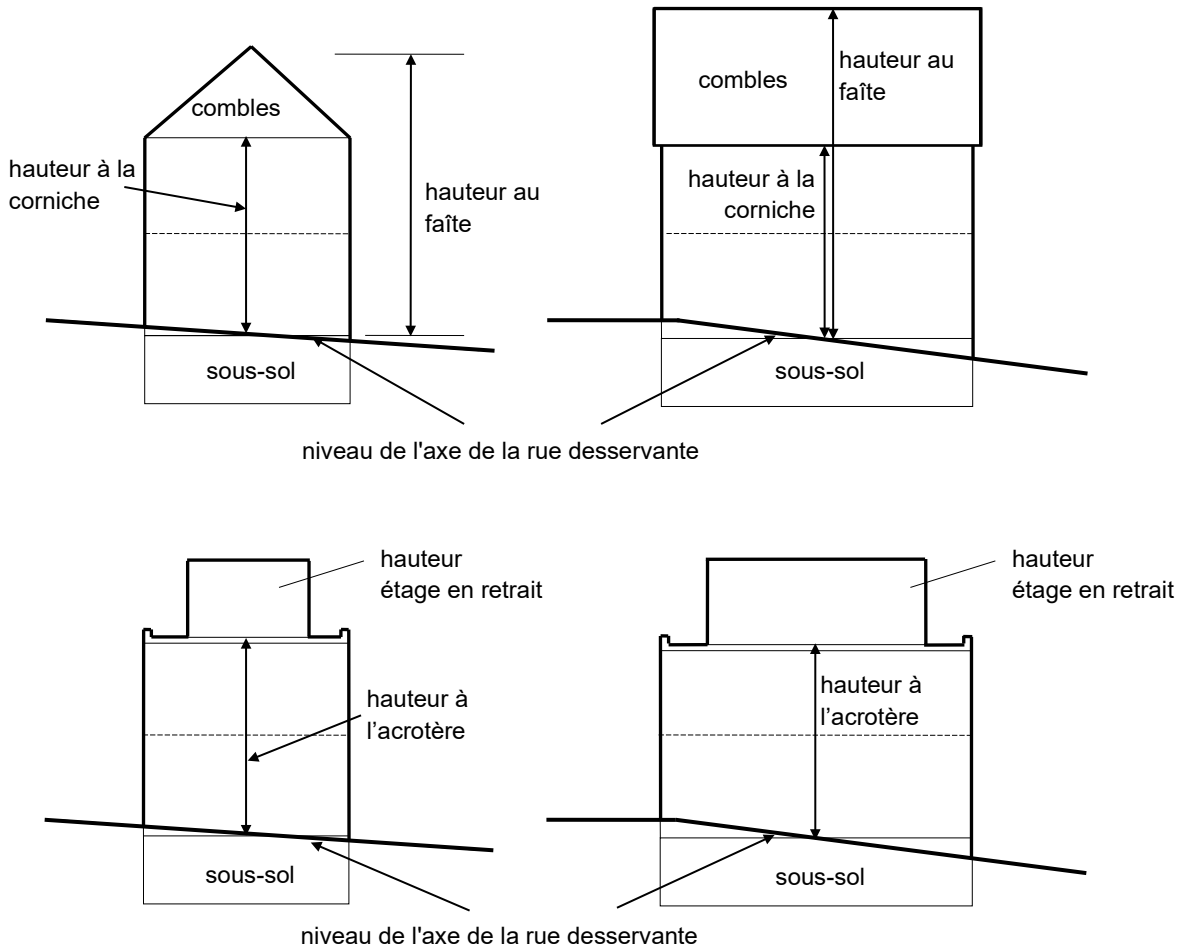
La profondeur des constructions au sous-sol est mesurée à partir de la façade principale.

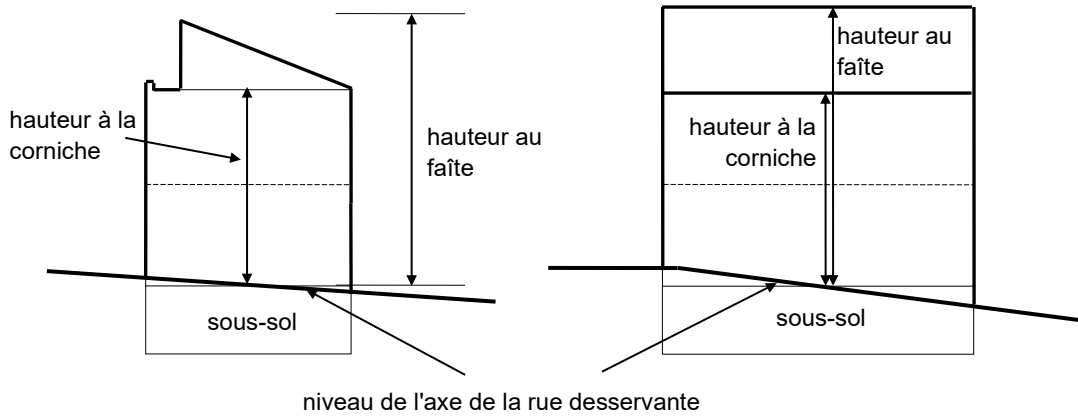


- a) sous-sol
- b) profondeur max.
- c) profondeur max. au rez-de-chaussée
- d) construction principale
- e) profondeur max. du sous-sol

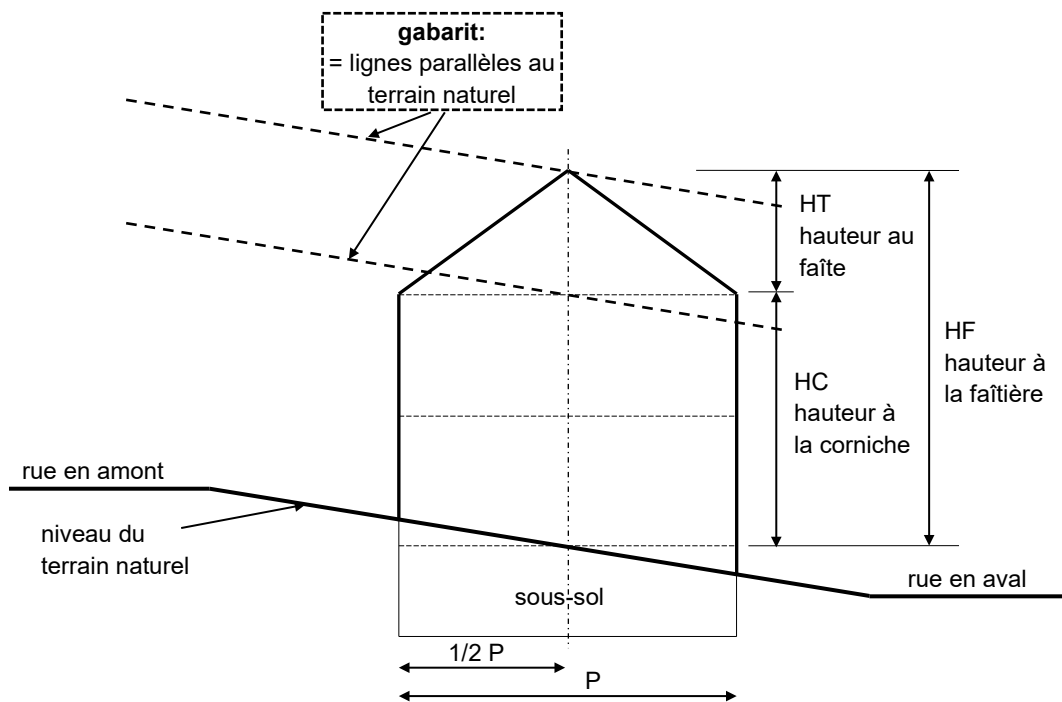
### Art. 39 Hauteur des constructions

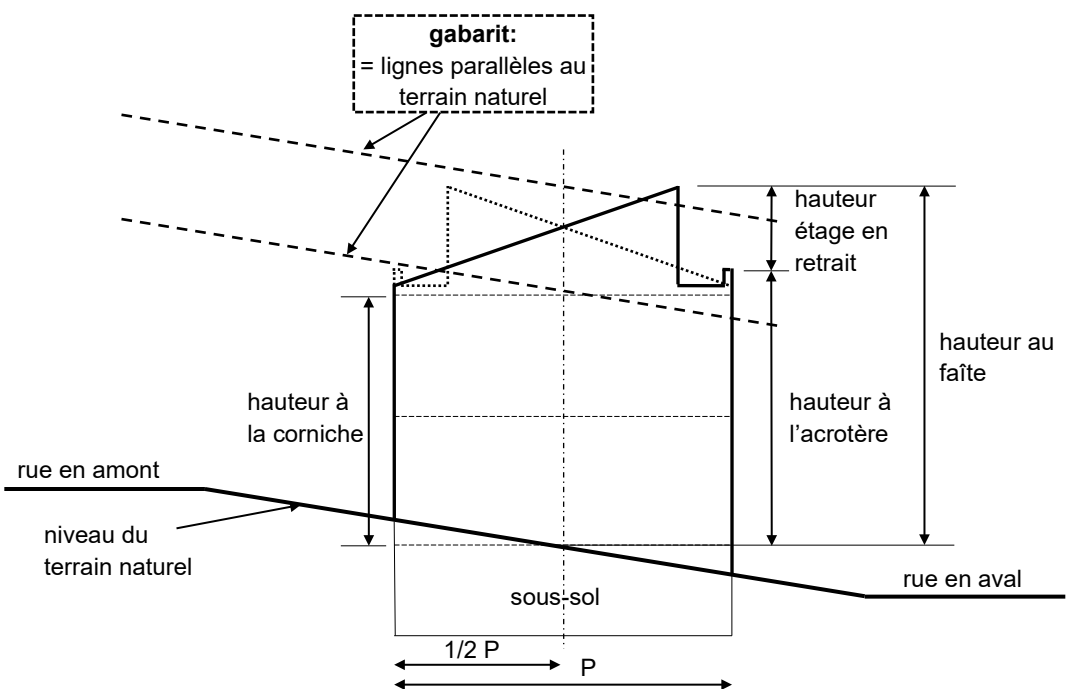
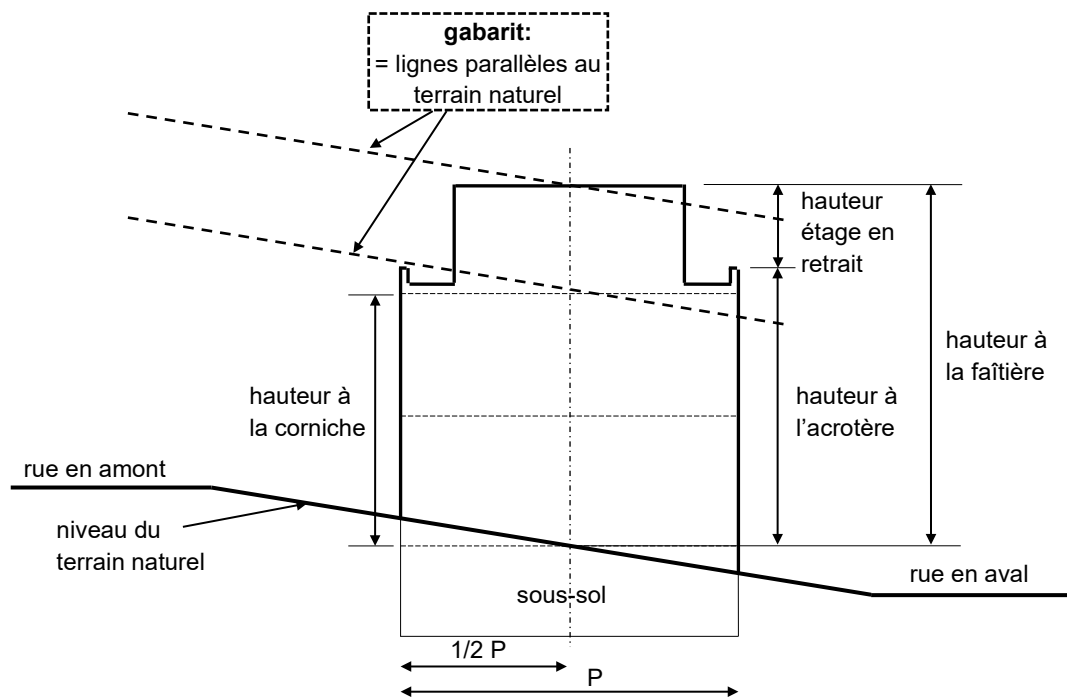
a) Pour les constructions sur un terrain plat ou avec une pente moyenne inférieure à 10%, la hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante. Pour les constructions agricoles, non adjacentes à la voie desservante, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.





b) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 10%, les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante. Un gabarit théorique parallèle au niveau du terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après. Le nombre maximal des niveaux compte pour chacune des façades.





c) Dans les cas où une construction accolée repose sur une structure à piliers, la partie visible de cette superstructure doit être prise en compte dans le calcul de la hauteur corniche et/ou de la hauteur de l'acrotère.

**Chapitre 5 Annexes**

**Art. 40 Couleurs admises dans le secteur protégé de type « environnement construit – C »**

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C ».

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

**40.1 Façades**

Blanc cassé	
S 0502-Y50R	S 1002-R
S 0505-Y10R	S 0500-N
S 1005-Y10R	S 0603-G80Y
S 0505-Y30R	S 0804-Y30R
S 1005-Y40R	S 0505-Y40R
S 1005-Y50R	S 0502-Y
S 1005-Y60R	S 1002-Y
S 1005-Y70R	S 1002-Y50R

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

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

Vert	
S 1010-Y	S 2005-G60Y
S 1515-G90Y	S 3005-G50Y
S 2005-Y10R	S 2010-G70Y
S 3010-Y10R	S 3005-G80Y
S 4010-G90Y	
Gris Chaud	
S 1005-G60Y	S 3005-Y20R
S 2005-G40Y	S 2002-Y50R
S 2005-G90Y	S 2002-R
S 1505-Y	S 1502-Y50R

Gris froid	
S 1502-G50Y	S 3000-N
S 2502-Y	S 2002-Y
S 1002-B50G	S 2502-Y
S 1502-B50G	S 3502-Y
S 1500-N	S 1502-R
S 2000- N	S 2502-R
S 2500-N	

Bleu	
S 0502-B50G	S 2002-G50Y
S 1510-R80B	S 3005-R80B

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

## 40.2 Socles et encadrements

Pierre	
S 1015-Y20R	S 3010-Y20R
S 2010-Y30R	S 4005-Y50R
S 1510-G90Y	S 4020-Y70R
S 3010-Y40R	S 4010-Y50R
S 2010-Y10R	S 2005-G90Y
S 3010-Y10R	S 3005-Y50R
S 1505-Y10R	S 5500-N



### 40.3 Échantillons pour les couleurs admises (à titre indicatif)

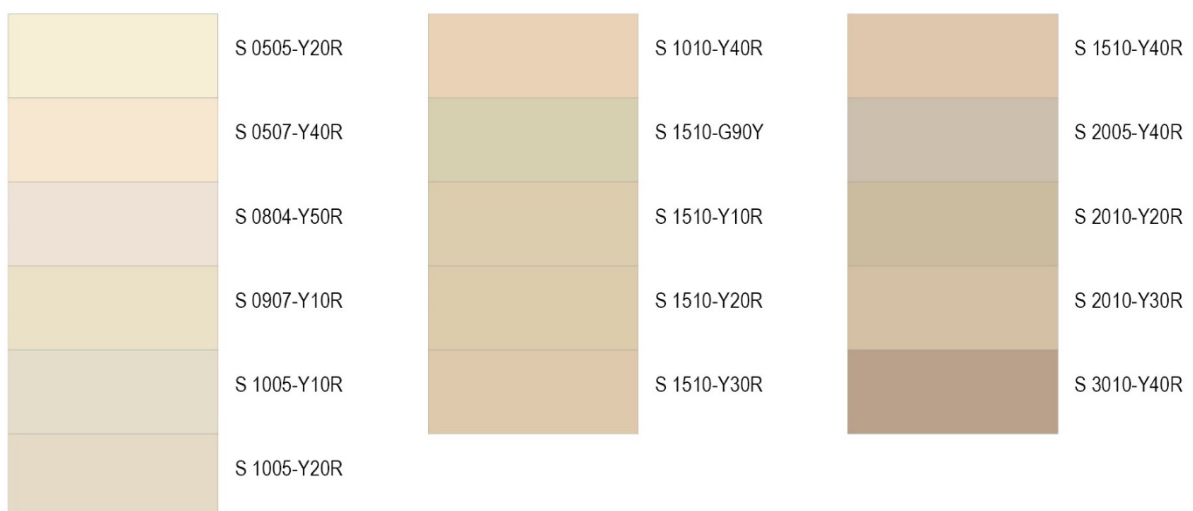
#### Blanc cassé



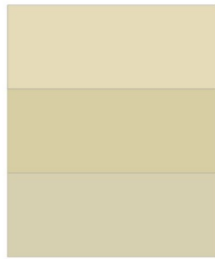
#### Ocre



#### Beige



### Vert



S 1010-Y  
S 1515-G90Y  
S 2005-Y10R

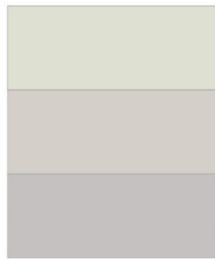


S 2005-G60Y  
S 2010-G70Y  
S 3005-G50Y

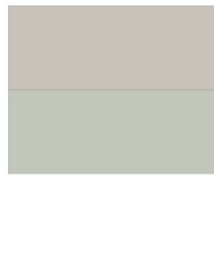


S 3005-G80Y  
S 3010-Y10R  
S 4010-G90Y

### Gris Chaud



S 1005-G60Y  
S 1502-Y50R  
S 2002-R

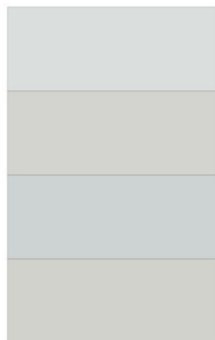


S 2002-Y50R  
S 2005-G40Y

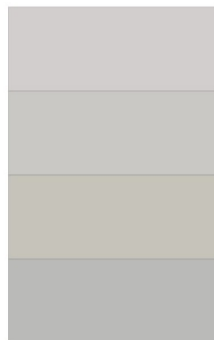


S 2005-G90Y  
S 3005-Y20R

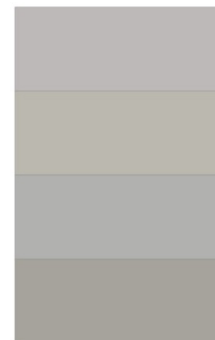
### Gris froid



S 1002-B50Y  
S 1500-N  
S 1502-B50Y  
S 1502-G50Y

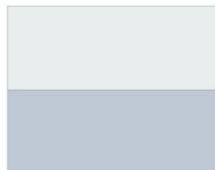


S 1502-R  
S 2000-N  
S 2002-Y  
S 2500-N



S 2502-R  
S 2502-Y  
S 3000-N  
S 3502-Y

### Bleu



S 0502-B50G  
S 1510-R80B



S 2002-G50Y

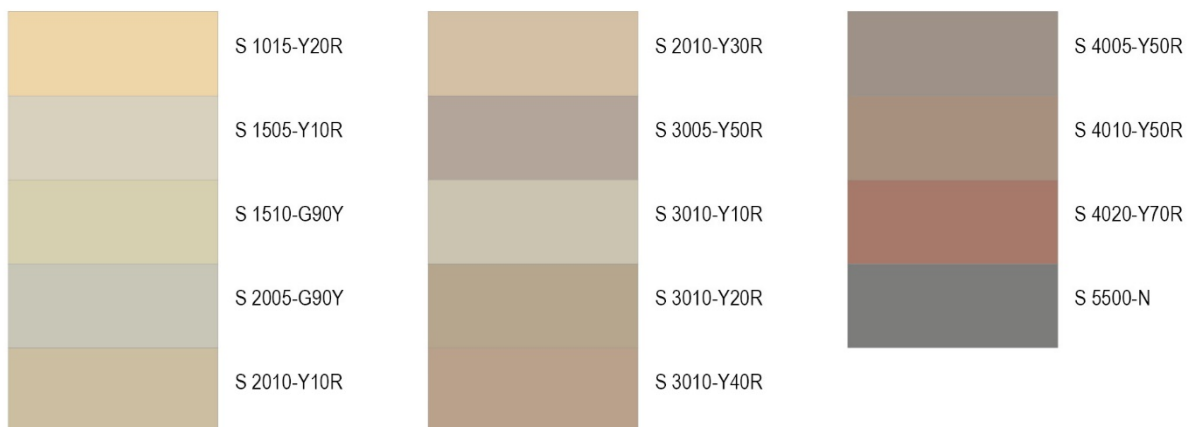


S 3005-R80B

**Rouge**



**Pierre**



## Art. 41 Glossaire

<b>Acrotère<sup>2</sup></b>	On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
<b>Alignement de voirie<sup>2</sup></b>	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
<b>Alignement obligatoire<sup>2</sup></b>	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.
<b>Auvent<sup>2</sup></b>	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.
<b>Avant-corps<sup>2</sup></b>	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 mètre
<b>Balcon<sup>2</sup></b>	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.
<b>Car-port<sup>2</sup></b>	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.
<b>Changement (du mode) d'affectation<sup>5</sup></b>	Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.
<b>Clôture<sup>2</sup></b>	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).
<b>Coefficient d'occupation du sol [COS]<sup>1</sup></b>	On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.
<b>Coefficient d'utilisation du sol [CUS]<sup>1</sup></b>	On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.  Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.
<b>Coefficient de scellement du sol [CSS]<sup>1</sup></b>	On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.
<b>Comble<sup>2</sup></b>	On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.
<b>Conservation</b>	On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.
<b>Construction<sup>2</sup></b>	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

<b>Corniche</b>	On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.
<b>Cote de niveau<sup>2</sup></b>	On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
<b>Densité de logement [DL]<sup>1</sup></b>	On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.  Les logements intégrés, au sens de l'annexe II 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 ne sont pas pris en compte.
<b>Dépendance<sup>2</sup></b>	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.
<b>Dépendance agricole</b>	On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n'est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.
<b>Domaine public<sup>5</sup></b>	Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
<b>Enseigne<sup>5</sup></b>	Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.
<b>Étage en retrait<sup>2</sup></b>	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.
<b>Faîte/Faîtage<sup>2</sup></b>	On entend par faite ou faitage, la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.
<b>Hauteur à l'acrotère<sup>2</sup></b>	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.
<b>Hauteur à la corniche<sup>2</sup></b>	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.
<b>Hauteur du socle<sup>2</sup></b>	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.
<b>Ilot<sup>2</sup></b>	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.

<b>Limite de surface constructible<sup>2</sup></b>	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.
<b>Logement<sup>2</sup></b>	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.
<b>Logement de type collectif<sup>2</sup></b>	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
<b>Logement intégré<sup>2</sup></b>	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.
<b>Loggia<sup>2</sup></b>	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.
<b>Lot<sup>2</sup></b>	On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
<b>Lotissement<sup>3</sup></b>	On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.
<b>Lucarne</b>	On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles.
<b>Maison bi-familiale<sup>2</sup></b>	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
<b>Maison en bande<sup>2</sup></b>	On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
<b>Maison jumelée<sup>2</sup></b>	On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
<b>Maison plurifamiliale<sup>2</sup></b>	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
<b>Maison unifamiliale<sup>2</sup></b>	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.
<b>Niveau<sup>5</sup></b>	Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.
<b>Niveau en sous-sol<sup>2</sup></b>	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.
<b>Niveau fini du plancher<sup>5</sup></b>	Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.
<b>Niveau fini sous dalle<sup>5</sup></b>	Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.
<b>Niveau naturel du terrain<sup>2</sup></b>	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.
<b>Niveau plein<sup>2</sup></b>	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.

<b>Nombre d'étages<sup>2</sup></b>	On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
<b>Nombre de niveaux<sup>2</sup></b>	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.
<b>Nu (de la façade)</b>	Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait
<b>Pente moyenne</b>	Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d'altitude du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.
<b>Parcelle<sup>2</sup></b>	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
<b>Profondeur de construction<sup>2</sup></b>	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.
<b>Recul<sup>2</sup></b>	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.
<b>Rénovation</b>	On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l'immeuble.
<b>Restauration</b>	On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.
<b>Revêtement perméable<sup>5</sup></b>	Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.
<b>Saillie<sup>5</sup></b>	Élément débordant par rapport à un autre. On distingue : - les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et - les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.
<b>Studio<sup>5</sup></b>	Appartement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment la cuisine, l'espace de séjour et l'espace nuit.
<b>Surface construite brute<sup>1</sup></b>	On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.  Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.
<b>Surface d'emprise au sol<sup>1</sup></b>	On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.  Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.
<b>Surface de vente<sup>1</sup></b>	Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.
<b>Surface habitable</b>	Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 : 2016)

<b>Surface hors œuvre<sup>1</sup></b>	<p>Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.</p> <p>En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.</p>
<b>Surface non aménageable<sup>1</sup></b>	<p>Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :</p> <p>a. hauteur des locaux :</p> <p>Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.</p> <p>b. affectation des locaux :</p> <p>Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.</p> <p>Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.</p> <p>Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.</p> <p>c. Solidité et géométrie des locaux :</p> <p>Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.</p> <p>Ces critères ne sont pas cumulatifs.</p>
<b>Surface scellée<sup>1</sup></b>	<p>Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.</p> <p>Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.</p> <p>Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.</p>
<b>Terrain à bâtir brut<sup>1</sup></b>	<p>On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.</p>
<b>Terrain à bâtir net<sup>1</sup></b>	<p>On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.</p>
<b>Terrasse<sup>2</sup></b>	<p>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.</p> <p>On distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– la terrasse accolée à un bâtiment;</li> <li>– la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur;</li> <li>– le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.</li> </ul>
<b>Toit à la Mansart</b>	<p>toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.</p>
<b>Transformation d'une construction<sup>5</sup></b>	<p>Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.</p>
<b>Travaux de remblai et de déblai<sup>5</sup></b>	<p>Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m<sup>3</sup>.</p>



<b>Trottoir<sup>5</sup></b>	Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.
<b>Véranda</b>	Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal
<b>Voie carrossable<sup>5</sup></b>	Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.
<b>Voie desservante<sup>2</sup></b>	On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.
<b>Voie publique<sup>2</sup></b>	On entend par voie publique, les voies appartenant à l'État ou à une commune qui font partie du domaine public.

## Sources

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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» - Annexe II : Terminologie.

<sup>3</sup> Art.29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

<sup>4</sup> Art.37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

<sup>5</sup> Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS), version 2018.