
**PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIERS EXISTANTS »
COMMUNE DE COLMAR-BERG**



**GEMENG
COLMER-BIERG**

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

Février 2026

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl

36, Rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04

www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAP QE version initiale votée définitivement au conseil communal en décembre 2022 et approuvée définitivement par le Ministère de l'Intérieur en date du 3 juillet 2023 (Réf. : 19014/99C).

Modifications :

- » Modification ponctuelle concernant **plusieurs articles** concernant les énergies renouvelables (procédure allégée). Vote au conseil communal le 29 mai 2024 et notification au Ministère des Affaires intérieures le 07 juin 2024. - [Dossier de modification n°01].
- » Modification ponctuelle « **Rue de Grentzingen** » concernant **l'article 6 « PAP QE – Zone spéciale – Château Grand-Ducal [SPEC-GD] + [SPEC- GDe] » et un nouvel article 7 « PAP QE – Zone spéciale – Château Grand-Ducal – résidence [SPEC-GDr] »**. Vote au conseil communal le 27 novembre 2024 et approbation par le Ministère des Affaires intérieures le 20 janvier 2025 (Réf. : 19926/99C) - [Dossier de modification n°02].
- » Modification ponctuelle concernant **plusieurs articles** (procédure allégée). Conformité à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain constatée par le Ministre de l'Intérieur le 27 janvier 2026 – votée définitivement au conseil communal le 11 février 2026 et notifiée pour information au Ministère des Affaires intérieures le 18 février 2026 (Réf. 19926/PA1/99C) - [Dossier de modification n°03].

Sommaire

Chapitre 1	Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)	7
Art. 1	PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]	8
Art. 2	PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2]	14
Art. 3	PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]	18
Art. 4	PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]	22
Art. 5	PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] + [BEP-éq]	25
Art. 6	PAP QE – Zone spéciale – Château Grand-Ducal [SPEC-GD] + [SPEC-GDe]	26
Art. 7	PAP QE – Zone spéciale – Château Grand-Ducal – résidence [SPEC-GDr]	27
Art. 8	PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 et type 2 [ECO-c1] + [ECO-c2]	28
Art. 9	PAP QE – Zone spéciale – centre de formation pour conducteurs [SPEC-cf]	31
Art. 10	PAP QE – Zone spéciale – circuit d'essai [SPEC-ce]	32
Art. 11	PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC]	33
Art. 12	PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]	34
Chapitre 2	Règles applicables à tous les PAP QE	35
Art. 13	Crèches et structures d'accueil pour enfants	35
Art. 14	Constructions existantes	35
Art. 15	Changement d'affectation	35
Art. 16	Lotissement de terrains	35
Art. 17	Cession de terrains	36
Art. 18	Habitations légères	36
Art. 19	Assainissement énergétique	37
Art. 20	Panneaux solaires	37
Art. 21	Construction principale en deuxième position	38
Art. 22	Accès aux constructions	38
Art. 23	Constructions groupées	39
Chapitre 3	Règles applicables à certains PAP QE	40
Art. 24	Secteur protégé de type « environnement construit – C »	40
Art. 25	Rez-de-chaussée et rez-de-jardin	43
Art. 26	Étage supérieur en retrait	44
Art. 27	Toiture et ouvertures dans la toiture	44
Art. 28	Saillies sur les façades	46
Art. 29	Véranda et construction similaire	47
Art. 30	Emplacement de stationnement, accès, garage et car-port	48
Art. 31	Abris de jardin et construction similaire	49
Art. 32	Pergola, terrasse couverte et construction similaire	50
Art. 33	Équipements techniques fixes	51

Art. 34	Espaces libres et jardins privés	51
Art. 35	Travaux de déblai et remblai	52
Art. 36	Clôture et mur de soutènement	52
Chapitre 4	Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles	54
Art. 37	Marge de reculement	54
Art. 38	Façade oblique	55
Art. 39	Profondeur des constructions	56
Art. 40	Hauteur des constructions	57
Chapitre 5	Annexes	60
Art. 41	Couleurs admises	60
Art. 42	Glossaire	63

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

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

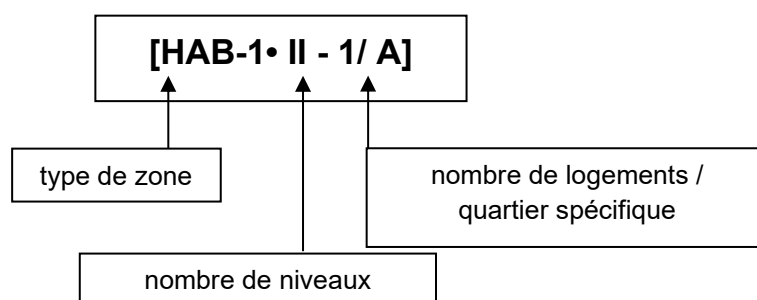
Les plans d'aménagement particulier « quartiers existants », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- » PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- » PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2],
- » PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- » PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
- » PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],
- » PAP QE – Zone spéciale – Château Grand-Ducal [SPEC-GD],
- » PAP QE – Zone spéciale – Château Grand-Ducal – résidence [SPEC-GDr],
- » PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1],
- » PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2],
- » PAP QE – Zone spéciale – centre de formation [SPEC-cf],
- » PAP QE – Zone spéciale – circuit d'essai [SPEC-ce],
- » PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC],
- » PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

Représentation graphique des PAP QE

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

Exemple d'un encadré :



PAP approuvés

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

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

1.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP QE « zone d'habitation 1 » est principalement destiné à l'habitation.

Le PAP QE « zone d'habitation 1 » est subdivisé comme suit :

Les quartiers spécifiques, avec des prescriptions spécifiques concernant le gabarit :

- » **[HAB-1•II-1A]** = maison unifamiliale avec un logement intégré, aux abords de la Rue de l'Alzette, la Rue du Faubourg, Langenfeld et la Rue de Luxembourg ;
- » **[HAB-1•II-1B]** = maison unifamiliale avec un logement intégré, aux abords de la Rue Belle-Vue, la Rue Goldbiert, la Rue des Jardins, la Rue Victor Kohner, la Rue Leesebiert et la Rue Martzen ;
- » **[HAB-1•II-1C]** = maison unifamiliale avec un logement intégré, aux coins de la rue de Luxembourg avec la Rue des Jardins, la Rue Leesebiert avec la Rue du Faubourg et aux abords de la Rue de Luxembourg ;
- » **[HAB-1•II-1D]** = maison unifamiliale avec un logement intégré,
à Colmar : Rue Grande-Duchesse Charlotte, Rue Grand-Duc Henri, Rue Princesse Maria Teresa, Rue des Ardennes, Rue du Faubourg No 19, 21, 23 ; Cité Schouesbiert, Rue de la Poste, et
à Berg : Rue de Bissen, Rue Homecht, Rue de Mertzig, Rue Schantz, et
à Welsdorf : Rue des Champs ;
- » **[HAB-1•II-1E]** = maison unifamiliale à une unité de logement aux abords de la Rue Morisacker, les logements intégrés y sont interdits. C'est un quartier spécifique, les constructions principales, c'est-à-dire les implantations, gabarits, et les (formes de) toitures sont à maintenir conformément à la situation existante ;
- » **[HAB-1•II-4]** = maison unifamiliale avec un logement intégré et des maisons plurifamiliales avec au maximum 4 logements, à Colmar aux abords de la Rue de la Poste, la Rue de Luxembourg, enneschte Wee, à Welsdorf Rue Grentzingen.
- » **[HAB-1•pap]** 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.

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

b) Dans les maisons d'habitation sont également admis :

- » un logement intégré, uniquement dans les maisons unifamiliales, d'une surface habitable minimale de 35,00 m², sans toutefois dépasser un étage de la surface habitable de la maison unifamiliale ;
- » les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, qui peuvent occuper au maximum 50% de la surface habitable totale, sans dépasser un étage ;
- » les crèches et les mini-crèches qui ne sont autorisées qu'aux abords des routes nationales et des chemins repris ;
- » les constructions et les établissements d'utilité publique.

c) Dans le PAP QE [HAB-1•II-4] sont également admises :

- » les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels au rez-de-chaussée des bâtiments, avec un maximum de 300,00 m² par unité.

d) Pour tout lotissement ou construction de plusieurs maisons d'une certaine envergure dépassant une longueur de 30,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 70 % des logements sont de type maison unifamiliale.

e) Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons plurifamiliales, la taille moyenne des logements est de 80,00 m² de surface habitable nette. Cette taille moyenne sert à définir le nombre maximum de logements autorisable pour une grandeur de bâtiment déterminée. Cette prescription ne s'applique pas aux logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et aux logements intégrés.

Dans ces immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon le présent article.

f) Une seule habitation légère est autorisée par parcelle occupée par une maison unifamiliale. En cas de parcelle libre de toute construction principale au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées.

Les prescriptions concernant les habitations légères sont définies dans l'Art. 18.

1.2 Agencement des constructions

Les maisons unifamiliales sont isolées, jumelées ou groupées en bande avec un maximum de quatre unités, sans dépasser une longueur maximale de 36,00 mètres.

Les maisons plurifamiliales sont isolées ou accolées à des maisons unifamiliales uniquement et les maisons bi-familiales sont isolées, jumelées ou accolées à des maisons unifamiliales uniquement ; soit des maisons implantées à l'extrémité de la bande.

1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 4.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 19 concernant l'assainissement énergétique.

1.3.1 Recul avant

Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement du/des bâtiment(s) voisin(s). Si aucun alignement n'est existant, le recul avant est entre 4,00 et 8,00 mètres.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres, voir l'0.

Pour une maison unifamiliale, un emplacement et/ou un car-port avec un recul avant d'au moins 1,00 mètre sont autorisés conformément à l'Art. 37 et à l'0.

1.3.2 Recul latéral

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

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

c) L'implantation en ordre contigu est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative. Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante ni avoir de saillies.

d) Dans les reculs latéraux minimaux de toutes les constructions principales, les saillies telles que balcon, avant-corps, véranda, terrasse couverte ou non, et construction similaire ne sont pas autorisées, à l'exception d'un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,30 mètre.

e) Le recul latéral des sous-sols des constructions principales peut être de 0,00 mètre pour les constructions jumelées ou en bande. Les sous-sols peuvent être commun et avoir un accès carrossable commun.

f) Dans les maisons plurifamiliales, seuls un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d'accès au sous-sol, à condition de ne pas dépasser le niveau du domaine public et de respecter le recul postérieur de 5,00 mètres au minimum.

g) Le recul sur la limite latérale peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

1.3.3 Recul postérieur

Le recul postérieur minimal des constructions (véranda comprise) est de 10,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales autorisée, aucune construction n'est admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires, voir l'Art. 31.

Le recul sur la limite postérieure peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

1.3.4 Dérogation

Le bourgmestre peut déroger aux prescriptions des articles précédents et peut accorder une diminution du recul pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, et/ou de sécurité de la circulation et du public.

1.4 Gabarit des constructions principales

1.4.1 Profondeur

a) Les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres, à l'exception des constructions situées dans le PAP QE [HAB-1•II-1E].

b) Du côté arrière, au rez-de-chaussée et en sous-sol, la profondeur maximale de la construction est de 16,00 mètres, y compris véranda, voir l'Art. 39, à l'exception des constructions dans la Rue de Bissen du côté nord où la profondeur totale ne dépasse pas 12,00 mètres.

c) En cas d'implantation ou de transformation d'un bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction peut dépasser la construction existante attenante du côté postérieur de 4,00 mètres au maximum.

d) Dans le PAP QE [HAB-1•II-1E] la profondeur maximale et l'emprise au sol des constructions principales existantes doivent être maintenues. Toutefois une véranda, avec cave ou sur pilier en dessous, est autorisée, pour les constructions accolées du côté arrière, sous condition de ne pas dépasser une profondeur de 4,00 mètres du côté est et du côté ouest, sans toutefois dépasser la partie de la façade principale la plus proche de la voie desservante et de maintenir un emplacement pour voiture dans le recul avant. Pour les autres constructions ce prolongement sur 4,00 mètres peut se faire du côté est.

1.4.2 Nombre de niveaux

a) Les constructions principales ont :

- » 2 niveaux pleins hors-sol au maximum, y compris le rez-de-chaussée,
- » 1 niveau supplémentaire aménagé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait au maximum, et
- » 1 niveau supplémentaire au sous-sol au maximum.

1.4.3 Hauteur

a) Les hauteurs maximales des constructions principales des PAP QE [HAB-1•II-4] sont définies comme suit :

- » 7,50 mètres à la corniche, et
- » 11,50 mètres au faîte, sans dépasser 4,50 mètres entre la corniche et le faîte ou le point le plus haut de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 40.

b) Les hauteurs maximales des constructions principales du PAP QE [HAB-1•II-1D] sont définies comme suit :

- » 6,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère, et
- » 11,00 mètres au faîte, sans dépasser 4,50 mètres entre la corniche et le faîte ou le point le plus haut de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 40.

c) Les hauteurs maximales des constructions principales des PAP QE [HAB-1•II-1A], [HAB-1•II-1B], [HAB-1•II-1C] sont définies ci-après dans l'Art. 1.4.4 Gabarit des constructions principales dans les PAP QE – spécifiques.

d) Les hauteurs maximales des constructions principales du PAP QE [HAB-1•II-1E] existantes doivent être maintenues.

e) La hauteur à la corniche et la hauteur du faîte d'une construction dans un bloc existant doivent s'orienter à la hauteur des constructions voisines.

Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (maximum +/- 1,00 mètre), voir l'Art. 40.

La hauteur à la corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

1.4.4 Gabarit des constructions principales dans les PAP QE - spécifiques

Le gabarit des constructions principales dans les quartiers existants « zone d'habitation 1 » spécifiques sont définis comme suit :

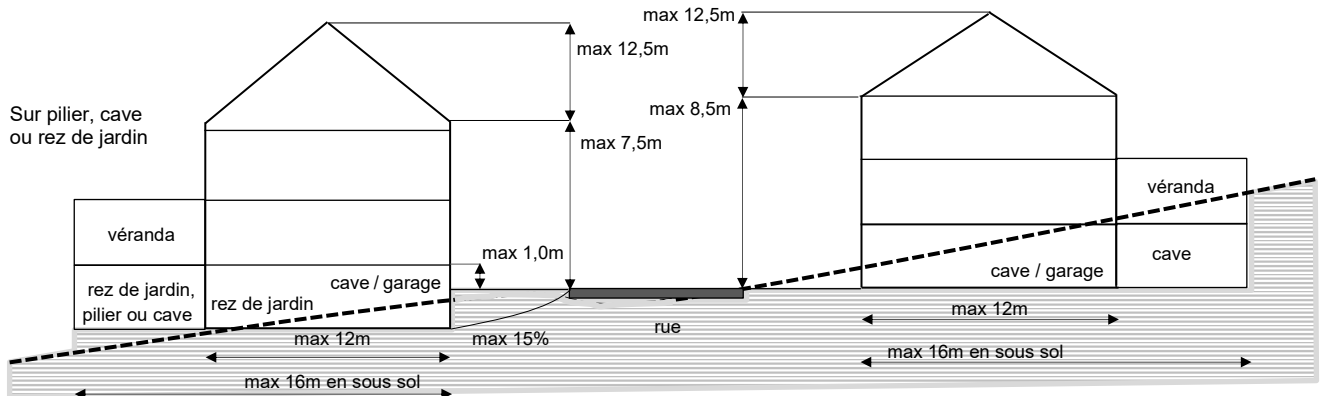
- » **[HAB-1•II-1A]** *aux abords de la Rue de l'Alzette, la Rue du Faubourg, Langenfeld et la Rue du Luxembourg, pour des maisons unifamiliales :*

du côté ascendant, la hauteur à la corniche est de 8,50 mètres :

du côté rue : deux niveaux pleins, un niveau garage et/ou cave non habitable et un niveau aménageable dans les combles.

du côté descendant, la hauteur à la corniche est de 7,50 mètres :

du côté rue : deux niveaux pleins, un niveau cave et/ou garage et/ou le rez-de-jardin partiellement habitable et un niveau aménageable dans les combles.



» **[HAB-1-II-1B]** aux abords de la Rue Belle-Vue, la Rue Goldberg, la Rue des Jardins, la Rue Victor Kohner, la Rue Leeseberg et la Rue Martzen, pour des maisons unifamiliales :

du côté ascendant, la hauteur à la corniche est de 8,50 mètres :

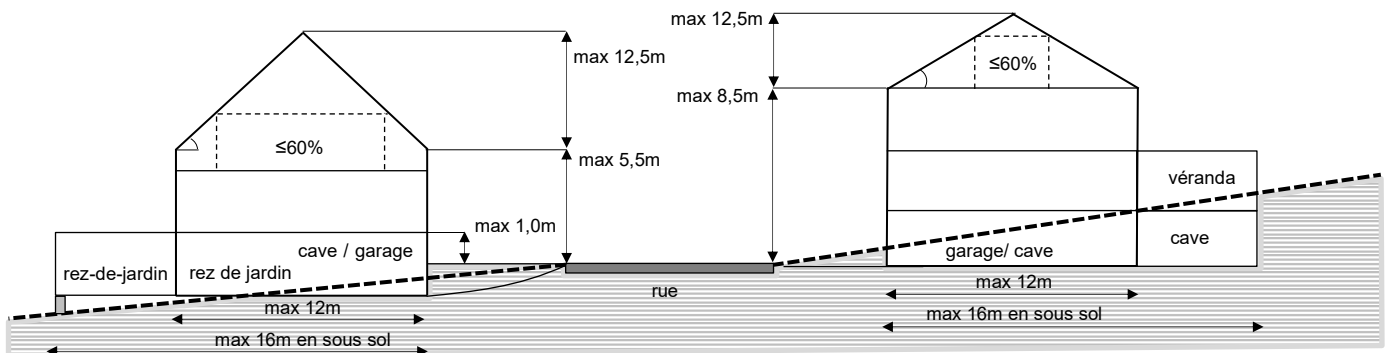
du côté rue : soit deux niveaux pleins et un niveau cave et/ou garage non habitable, dont la façade de la cave ne peut être vue que sur une longueur maximale de 6,00 mètres, et les combles non aménageables ;

soit un niveau plein, un niveau cave et/ou garage non habitable, dont la façade de la cave ne peut être vue que sur une longueur maximale de 6,00 mètres et un niveau aménageable dans les combles ($\leq 60\%$ de la surface utile du dernier étage plein).

du côté descendant, la hauteur à la corniche est de 5,50 mètres :

du côté rue : un niveau plein, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la rue desservante de 1,00 mètre et un niveau aménageable dans les combles ($\leq 60\%$ de la surface utile du dernier étage plein) ;

du côté jardin : un niveau plein, le rez-de-jardin partiellement habitable et/ou cave et/ou garage et un niveau aménageable dans les combles ($\leq 60\%$ de la surface utile du dernier étage plein).



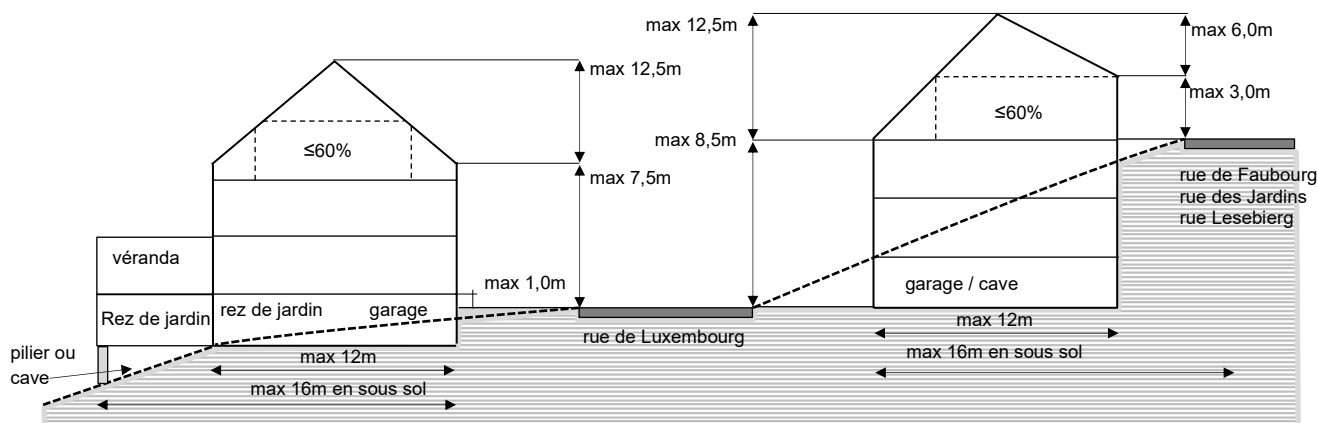
» **[HAB-1-II-1C]** aux coins de la Rue de Luxembourg avec la Rue des Jardins, la Rue Leseberg et la Rue du Faubourg, aux abords de la Rue de Luxembourg, pour des maisons unifamiliales :

aux abords de la Rue de Luxembourg :

la hauteur à la corniche est de 8,50 mètres, c'est à dire deux niveaux pleins, un niveau cave et/ou garage et un niveau aménageable dans les combles ($\leq 60\%$ de la surface utile du dernier étage plein).;

aux abords de la Rue du Faubourg, de la rue des Jardins et de la rue Leseberg :

la hauteur à la corniche est de 3,00 mètres, c'est à dire un niveau plein, et un niveau aménageable dans les combles ($\leq 60\%$ de la surface utile du dernier étage plein).



1.4.5 Largeur

Les maisons plurifamiliales isolées ont une largeur maximale au front de rue de 25,00 mètres.

1.4.6 Toitures

a) La toiture d'une construction principale peut être :

- » à plusieurs versants, avec des pentes qui se situent entre 30 et 42 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés, et
- » plate.

b) Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

c) La couverture des toitures inclinées 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 foncé pré-patiné ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes (p.ex. cheminée) verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

d) Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures et de la couverture sont définies dans l'Art. 27.

1.4.7 Façades

a) Les revêtements de façade sont mats, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l'Art. 41.

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.

b) Par dérogation à ce qui précède, les parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

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

2.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP QE « zone d’habitation 2 » est principalement destiné à l’habitation.

Le PAP QE « zone d’habitation 2 » est subdivisé comme suit :

- » **[HAB-2-II-6]** = maison uni-, bi- ou plurifamiliale à 6 unités de logement par immeuble au maximum.
- » **[HAB-2-III-6]** = maison uni-, bi- ou plurifamiliale à 6 unités de logement par immeuble au maximum.
[HAB-2-pap] 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.

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

b) Dans les maisons d’habitation sont également admis :

- » un logement intégré, uniquement dans les maisons unifamiliales, d’une surface habitable minimale de 35,00 m², sans toutefois dépasser un étage de la surface habitable de la maison unifamiliale ;
- » les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels dont la surface d’emprise au sol brute est limitée à 300,00 m² par unité sont autorisés au rez-de-chaussée.

c) Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d’habitation collective, la taille moyenne des logements est de 80,00 m² de surface habitable nette. Cette taille moyenne sert à définir le nombre maximum de logements autorisable pour une grandeur de bâtiment déterminée. Cette prescription ne s’applique pas aux logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l’article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et aux logements intégrés.

Dans ces immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d’unités selon le présent article.

2.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande avec un maximum de quatre unités, sans dépasser une longueur maximale de 36,00 mètres.

2.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 4.

D’autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l’Art. 19 concernant l’assainissement énergétique.

2.3.1 Recul avant

Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l’alignement du/des bâtiment(s) voisin(s). Si aucun alignement n’est existant, le recul avant est entre 4,00 et 8,00 mètres.

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 d’au moins 5,00 mètres, voir l’0.

2.3.2 Recul latéral

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

- b) Les constructions principales peuvent être implantées sans recul sur une limite cadastrale latérale à condition que la construction de maisons jumelées ou en bande soit permise sur les terrains limitrophes.
- c) L'implantation en ordre contigu est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative. Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante ni avoir de saillies.
- d) Dans les reculs latéraux minimaux de toutes les constructions principales, les saillies telles que balcon, avant-corps, véranda, terrasse couverte ou non, et construction similaire ne sont pas autorisées, à l'exception d'un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,50 mètre.
- e) Le recul latéral des sous-sols des constructions principales peut être de 0,00 mètre pour les constructions jumelées ou en bande. Les sous-sols peuvent être commun et avoir un accès carrossable commun.
- f) Dans les maisons plurifamiliales, seuls un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d'accès au sous-sol, à condition de ne pas dépasser le niveau du domaine public et de respecter le recul postérieur de 5,00 mètres au minimum.
- g) Le recul sur la limite latérale peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

2.3.3 Recul postérieur

Le recul postérieur minimal des constructions (véranda comprise) est de 8,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une construction de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales autorisée, aucune construction n'est admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires, voir l'Art. 31. Les accès au garage, situé au rez-de-chaussée de la construction principale, sont autorisables.

Le recul sur la limite postérieure peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

2.3.4 Dérogation

Le bourgmestre peut déroger aux prescriptions des articles précédents et peut accorder une diminution du recul pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, et/ou de sécurité de la circulation et du public.

2.4 Gabarit des constructions principales

2.4.1 Profondeur

- a) Les constructions ont une profondeur maximale de 16,00 mètres.
- b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 20,00 mètres, y compris véranda, voir l'Art. 39.
La profondeur du rez-de-chaussée, s'il est exploité comme commerce ou par une activité comparable en ce qui concerne les besoins en surface (services, équipements socio-culturels) peut atteindre au maximum 20,00 mètres.
- c) En cas d'implantation ou de transformation d'un bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction peut dépasser la construction existante attenante du côté postérieur de 4,00 mètres au maximum.

d) Le sous-sol de la construction principale d'une maison uni- et plurifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 20,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain naturel, d'être recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums.

Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel ou remanié de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement doit être remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

2.4.2 Nombre de niveaux

a) Les constructions principales ont:

- » 2 (II) ou 3 (III) niveaux pleins hors-sol au maximum, y compris le rez-de-chaussée,
- » 1 niveau supplémentaire aménagé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait au maximum, et
- » 2 niveaux supplémentaires au sous-sol au maximum.

2.4.3 Hauteur

a) Les hauteurs maximales des constructions principales sont définies comme suit :

- » II = 7,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère et,
- » II = 11,50 mètres au faîte, ou au point le plus haut de l'étage en retrait.
- » III = 10,00 mètres à la corniche ou à l'acrotère et,
- » III = 15,00 mètres au faîte, ou au point le plus haut de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 40.

b) Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (maximum +/- 1,00 mètre), voir l'Art. 40.

2.4.4 Largeur

Les maisons plurifamiliales isolées ont une largeur maximale au front de rue de 25,00 mètres.

2.4.5 Toitures

a) La toiture d'une construction principale peut être :

- » à plusieurs versants, avec des pentes qui se situent entre 30 et 42 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.

Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions existantes.

b) Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

c) La couverture des toitures inclinées 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 foncé pré-patiné ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes (p.ex. cheminée) verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

d) Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures et de la couverture sont définies dans l'Art. 27.

2.4.6 Façades

a) Les revêtements de façade sont mats, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l'Art. 41.

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.

b) Par dérogation à ce qui précède, les parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

Art. 3 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]

3.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP QE « zone mixte villageoise » est destiné à affirmer le centre des localités à caractère villageois et comprend l'habitation, les établissements commerciaux, de services, artisanaux, tertiaires, agricoles, administratifs, culturels et récréatifs.

Le PAP QE « zone mixte villageoise » est subdivisé comme suit :

- » **[MIX-v•II-8]** = maison uni-, bi- et/ou plurifamiliale à 8 logements par immeuble au maximum.
- » **[MIX-v•III-8]** = maison uni-, bi- et/ou plurifamiliale à 8 logements par immeuble au maximum.

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

b) Y sont admises les affectations suivantes :

- » un logement intégré, uniquement dans les maisons unifamiliales, d'une surface habitable minimale de 35 m², sans toutefois dépasser un étage de la surface habitable de la maison unifamiliale ;
- » les activités artisanales et de commerce, dont la surface construite brute est limitée à 1.000,00 m² par unité ;
- » les activités de loisirs et services administratifs ou professionnels, dont la surface construite brute est limitée à 500 m² par immeuble bâti ;
- » les hôtels, restaurants et débits à boissons ;
- » les crèches, selon les prescriptions de l'Art. 13 ;
- » les constructions et les établissements d'utilité publique ;

c) Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collective, la taille moyenne des logements est de 80,00 m² de surface habitable nette. Cette taille moyenne sert à définir le nombre maximum de logements autorisable pour une grandeur de bâtiment déterminée. Cette prescription ne s'applique pas aux logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et aux logements intégrés.

d) Dans les immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon le présent article.

3.2 Agencement et largeur des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou groupées en bande d'au maximum de quatre unités.

3.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 4.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent autorisées sur la base de l'Art. 19 concernant l'assainissement énergétique.

3.3.1 Recul avant

Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement du/des bâtiment(s) voisin(s). Si aucun alignement n'est existant, le recul avant est entre 4,00 et 8,00 mètres.

3.3.2 Recul latéral

- a) Le recul latéral minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres.
- b) Les constructions principales peuvent être implantées sans recul sur une limite cadastrale latérale à condition que la construction de maisons jumelées ou en bande soit permise sur les terrains limitrophes.
- c) L'implantation en ordre contigu est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative. Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante ni avoir de saillies.
- d) Dans les reculs latéraux minimaux de toutes les constructions principales, les saillies telles que balcon, avant-corps, véranda, terrasse couverte ou non, et construction similaire ne sont pas autorisées, à l'exception d'un escalier avec ou sans perron non clos, d'une largeur maximale de 1,50 mètre.
- e) Le recul latéral des sous-sols des constructions principales peut être de 0,00 mètre pour les constructions jumelées ou en bande. Les sous-sols peuvent être commun et avoir un accès carrossable commun.
- f) Dans les maisons plurifamiliales, seuls un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d'accès au sous-sol, à condition de ne pas dépasser le niveau du domaine public et de respecter le recul postérieur de 5,00 mètres au minimum.
- g) Le recul sur la limite latérale peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

3.3.3 Recul postérieur

Le recul postérieur minimal des constructions (véranda comprise) est de 8,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser un bâtiment de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales autorisée, aucune construction n'est admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires, voir l'Art. 31. Les accès au garage, situé au rez-de-chaussée de la construction principale, sont autorisables.

Le recul sur la limite postérieure peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

3.3.4 Dérogation

Le bourgmestre peut déroger aux prescriptions des articles précédents et peut accorder une diminution du recul pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, et/ou de sécurité de la circulation et du public.

3.4 Gabarit des constructions principales

3.4.1 Profondeur

- a) Les constructions ont une profondeur maximale de 16,00 mètres.
- b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 20,00 mètres, y compris véranda, voir l'Art. 39.
La profondeur du rez-de-chaussée, s'il est exploité comme commerce ou par une activité comparable en ce qui concerne les besoins en surface (services, équipements socio-culturels) peut atteindre au maximum 20,00 mètres.
- c) En cas d'implantation ou de transformation d'un bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction peut dépasser la construction existante attenante du côté postérieur de 4,00 mètres au maximum.

d) Le sous-sol de la construction principale d'une maison uni- et plurifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 20,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain naturel, d'être recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimales.

Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel ou remanié de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement sera remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

3.4.2 Nombre de niveaux

a) Les constructions principales ont:

- » 2 (II) ou 3 (III) niveaux pleins hors-sol au maximum, y compris le rez-de-chaussée, conformément au plan de repérage des PAP QE,
- » 1 niveau supplémentaire aménagé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait au maximum, et
- » 2 niveaux supplémentaires au sous-sol au maximum.

3.4.3 Hauteur

a) Les hauteurs maximales des constructions principales sont définies comme suit :

- » II = 7,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère et,
- » II = 11,50 mètres au faîte, ou au point le plus haut de l'étage en retrait.
- » III = 10,00 mètres à la corniche ou à l'acrotère et,
- » III = 15,00 mètres au faîte, ou au point le plus haut de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 40.

b) Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre), voir l'Art. 40.

3.4.4 Toitures

a) La toiture d'une construction principale peut être :

- » à plusieurs versants, avec des pentes qui se situent entre 30 et 42 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.

Pour les bâtiments jumelés ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions existantes.

b) Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

c) La couverture des toitures inclinées 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 foncé pré-patiné ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes (p.ex. cheminée) verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

d) Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures et de la couverture sont définies dans l'Art. 27.

3.4.5 Façades

a) Les revêtements de façade sont mats, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l'Art. 41.

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.

b) Par dérogation à ce qui précède, les parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

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

4.1 Destination et nombre de logements

a) Le PAP QE « zone mixte rurale » est destiné aux exploitations agricoles, équestres et similaires ainsi qu'aux affectations ayant un lien direct avec une telle exploitation.

b) Y sont autorisées les maisons unifamiliales avec un logement intégré. Le logement intégré a une surface habitable minimale de 35,00 m², sans toutefois dépasser un étage de la surface habitable de la maison unifamiliale.

c) Y sont également admises :

- » les activités de commerce directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec une surface de vente limitée à 200,00 m²,
- » les activités de loisirs, de récréation et d'hébergement touristique directement liées à une exploitation agricole ou similaire.

4.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées et en bande avec un maximum de quatre unités.

4.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 4.

D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 19 concernant l'assainissement énergétique.

4.3.1 Recul avant

Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement du/des bâtiment(s) voisin(s). Si aucun alignement n'est existant, le recul avant est entre 4,00 et 8,00 mètres.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres, voir l'0.

Pour une maison unifamiliale, un emplacement et/ou un car-port avec un recul avant d'au moins 2,00 mètres sont autorisés, conformément à l'Art. 37 et à l'0.

4.3.2 Recul latéral

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

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

c) L'implantation en ordre contigu est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction existante, joignant déjà la limite séparative. Ce pignon ne doit pas être percé d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération de la construction existante ni avoir de saillies.

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

e) Le recul latéral des sous-sols des constructions principales peut être de 0,00 mètre pour les constructions jumelées ou en bande. Les sous-sols peuvent être commun et avoir un accès carrossable commun.

f) Le recul latéral minimal des constructions agricoles est de 5,00 mètres.

g) Le recul sur la limite latérale peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

4.3.3 Recul postérieur

Le recul postérieur minimal des constructions (véranda comprise) est de 8,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales autorisée, aucune construction n'est admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires, voir l'Art. 31.

Le recul postérieur minimal des constructions agricoles est de 6,00 mètres.

Le recul sur la limite postérieure peut être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

4.3.4 Dérogation

Le bourgmestre peut déroger aux prescriptions des articles précédents et peut accorder une diminution du recul pour des raisons urbanistiques, d'adaptation de la construction à la topographie des terrains, et/ou de sécurité de la circulation et du public.

4.4 Gabarit des constructions principales

4.4.1 Profondeur

a) Les constructions principales ont une profondeur maximale de 12,00 mètres, à l'exception des constructions agricoles.

b) Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction est de 16,00 mètres, y compris véranda, voir l'Art. 39.

c) En cas d'implantation ou de transformation d'un bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction peut dépasser la construction existante attenante du côté postérieur de 4,00 mètres au maximum.

d) Le sous-sol de la construction principale d'une maison unifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 20,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain naturel, d'être recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimums.

Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 15%), le sous-sol peut dépasser le terrain naturel ou remanié de 1,00 mètre au maximum. Ce dépassement doit être remblayé de terre végétale sur les trois côtés, sauf les côtés latéraux érigés en limite de la parcelle.

e) La profondeur maximale des constructions agricoles est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

4.4.2 Nombre de niveaux

a) Les constructions principales ont :

- » 2 niveaux pleins hors-sol au maximum, y compris le rez-de-chaussée,
- » 1 niveau supplémentaire aménagé dans les combles ou en tant qu'étage en retrait au maximum, et
- » 1 niveau supplémentaire au sous-sol au maximum.

4.4.3 Hauteur

a) Les hauteurs maximales des constructions principales et des constructions agricoles sont définies comme suit :

- » 7,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère, et
- » 11,50 mètres au faîte, sans dépasser 4,50 mètres entre la corniche et le faîte ou le point le plus haut de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 40.

b) Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (maximum +/- 1,00 mètre), voir l'Art. 40.

La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

La hauteur à la corniche et la hauteur du faîte d'une construction dans un bloc existant doivent s'orienter à la hauteur des constructions voisines.

4.4.4 Toitures

a) La toiture d'une construction principale peut être

- » à plusieurs versants, avec des pentes qui se situent entre 30 et 42 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.

Pour les bâtiments jumelés ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

b) Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

c) La couverture des toitures inclinées 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 foncé pré-patiné ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes (p.ex. cheminé) verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

d) Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures et de la couverture sont définies dans l'Art. 27.

e) La toiture d'une annexe accolée à une construction principale, peut être plate ou à pente unique, à condition que la hauteur soit toujours inférieure d'au moins 0,50 mètre par rapport à la hauteur de la corniche de la construction principale.

4.4.5 Façades

a) Les revêtements de façade sont mats, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l'Art. 41.

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.

b) Par dérogation à ce qui précède, les parties des constructions principales n'ayant qu'un seul niveau peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

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

5.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE « zone de bâtiments et d'équipements publics » est réservé aux constructions et aménagements d'utilité publique et t destinés à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Le PAP QE est subdivisé comme suit :

- » **[BEP]** = pour les bâtiments, équipements et aménagements publics.
- » **[BEP-éq]** = pour les équipements et aménagements publics.

5.2 Agencement des constructions

Les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées.

5.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 4.

Les reculs entre les constructions et les limites latérales et postérieures sont d'au moins 3,00 mètres et du côté avant ou du domaine public le recul peut avoir 0,00 mètre.

5.3.1 Dérogations

Une dérogation 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 ou de sécurité de la circulation. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, les reculs existants peuvent être maintenus.

5.4 Gabarit des constructions principales

On distingue

a) BEP, pour les bâtiments, équipements et aménagements publics

Les constructions ont au maximum trois niveaux pleins hors-sol.

La hauteur maximale totale des constructions ne doit pas excéder 15,00 mètres.

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

Les toitures ont une forme libre.

b) BEP - éq, pour les équipements, espaces, aménagements et stationnements publics

Les constructions ont au maximum un niveau plein hors-sol.

La hauteur maximale totale des constructions ne doit pas excéder 7,00 mètres.

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

Les toitures ont une forme libre.

Art. 6 PAP QE – Zone spéciale – Château Grand-Ducal [SPEC-GD] + [SPEC-GDe]

6.1 Destination

Le PAP QE « Zone spéciale – Château Grand-Ducal » a pour objet la protection du château et des environs, c'est à dire la conservation et l'entretien des constructions existantes et des éléments naturels.

Le PAP QE est subdivisé comme suit :

- » **[SPEC-GD]**, pour les bâtiments, infrastructures et installations en relation directe avec les besoins du site.
- » **[SPEC-GDe]**, espace vert, pour les espaces verts, parcs et surfaces de jeux et de détente, comprenant uniquement des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone. Y sont également admis des accès carrossables et des constructions et équipements permettant le contrôle d'accès et la sécurisation du domaine du château Grand-Ducal.

Y sont autorisés des annexes ne dépassant pas 200,00 m² et des aires de stationnement naturelles.

Art. 7 PAP QE – Zone spéciale – Château Grand-Ducal – résidence [SPEC-GDr]

7.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE « zone spéciale – Château Grand-Ducal – résidence » est destiné à la construction d'une maison unifamiliale se situant sur une partie du territoire faisant partie du patrimoine Grand-Ducal.

Y peuvent également être autorisés des bâtiments, infrastructures et installations en relation directe avec celles-ci. Toute construction doit s'intégrer de manière harmonieuse dans le patrimoine naturel existant.

7.2 Marges de reculement

L'implantation des constructions doit se faire à l'intérieur du PAP QE [SPEC-GDr], sans observer des marges de reculement spécifiques par rapport aux limites de parcelle.

7.3 Gabarit des constructions principales

7.3.1 Emprise au sol maximale

L'emprise au sol maximale de tous les bâtiments et dépendances est déterminé par le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 0,30. Celui-ci est à calculer par rapport à la contenance totale du PAP QE [SPEC-GDr].

7.3.2 Nombre de niveaux

Les constructions principales ont deux niveaux pleins hors-sol au maximum et un niveau supplémentaire aménagé dans les combles. Deux niveaux supplémentaires sont admis en sous-sol au maximum.

7.3.3 Hauteur

Les hauteurs maximales des constructions principales sont définies comme suit :

- » 9,50 mètres à la corniche, et
- » 17,50 mètres au faîte.

Les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain existant.

7.3.4 Toitures

a) La toiture d'une construction principale est à plusieurs versants.

b) La couverture des toitures inclinées 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.

7.4 Dispositions spécifiques

a) L'accès à la parcelle respectivement au terrain à bâtir peut être assuré par une servitude de passage sur un terrain privé adjacent, qui sera considérée comme accès direct à une voirie publique.

b) Les prescriptions des chapitres 2 et 3 de la présente partie écrite ne s'appliquent pas au PAP QE [SPEC-GDr], à l'exception des articles suivants : Art. 13, Art. 15, Art. 19, Art. 20 et Art. 33.

Art. 8 PAP QE – Zone d’activités économiques communale type 1 et type 2 [ECO-c1] + [ECO-c2]

8.1 Destination

Les PAP QE « zone d’activités économiques communale type 1 et type 2 » sont réservés aux activités industrielles, artisanales, de commerce de gros, du secteur Horeca, de transport ou de logistique, aux services administratifs et professionnels, aux activités de production, d’assemblage et de transformation ainsi qu’aux équipements collectifs techniques et doivent répondre aux conditions suivantes :

- » toutes les activités sont exercées à l’intérieur des constructions;
- » exceptionnellement, une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres arrières et latéraux, sous condition de respecter les reculs minimums et que l’aménagement de cette aire s’intègre dans le site et ne cause aucune gêne aux entreprises voisines. Cette aire de stockage ou de vente doit être entourée d’un rideau de verdure d’une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités.

Le PAP QE « zone d’activités économiques communale type 1 et 2 » est subdivisé comme suit :

- » **[ECO-c1]**
- » **[ECO-c2]**
- » **[ECO-c1•pap]** 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.

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

8.2 Agencement des constructions

a) Les constructions sont isolées ou jumelées.

b) Les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées. La distance minimum entre deux constructions non accolées sur une même parcelle est de 6,00 mètres.

8.3 Marges de reculement

Les marges de reculement des constructions sont de :

- » recul avant : 6,00 mètres au minimum;
- » recul latéral : 5,00 mètres au minimum;
- » recul arrière : 5,00 mètres au minimum;
- » si la parcelle est adjacente à une zone d’habitation, les reculs latéraux ou arrières sont de 10,00 mètres au minimum.

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 3.

8.3.1 Dérogations

a) Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux marges de reculement dans les cas où une augmentation ou une réduction du recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

b) Dans le cas d’une reconstruction d’une construction, le bourgmestre peut accorder une dérogation aux reculs.

8.4 Gabarit des constructions

8.4.1 Volume bâti

ECO-c1 :

Le volume bâti maximal par rapport à la surface totale de la parcelle est de 5,00 m³/ m².

ECO-c2 :

Le volume bâti maximal par rapport à la surface totale de la parcelle est de 6,00 m³/ m².

8.4.2 Profondeur

La profondeur des constructions principales est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété

8.4.3 Nombre de niveau et hauteur

ECO-c1 :

a) Les constructions ont 4 niveaux au maximum, à l'exception des parcelles situées aux abords de la Route de Luxembourg du côté est, où les constructions ont 7 niveaux au maximum.

b) La hauteur totale maximale est de 15,00 mètres, à l'exception des parcelles situées aux abords de la Route de Luxembourg du côté est où la hauteur totale maximale est de 22,00 mètres.

La hauteur maximale est mesurée au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage. Ces éléments de construction sont limités à 25 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment un silo, cheminée ou similaire.

c) Les toitures ont une forme libre.

ECO-c2 :

a) Les constructions ont 4 niveaux au maximum.

b) La hauteur totale maximale est de 15,00 mètres pour les constructions implantées dans une bande de 36,00 mètres. La hauteur maximale est mesurée au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

La hauteur totale maximale est de 20,00 mètres pour les constructions situées aux abords de l'avenue Gordon Smith, implantées au-delà d'une bande de 36,00 mètres. La hauteur totale maximale par construction est mesurée par rapport à la cote 209,1 de l'axe de la voie desservante au « Portal ».

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage. Ces éléments de construction sont limités à 25 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé pour les constructions implantées dans une bande de 36,00 mètres, mesurée à partir de la voie de desserte et de 5,00 mètres pour les constructions au-delà de cette bande.

Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment un silo, cheminée ou similaire.

c) Les toitures ont une forme libre.

8.5 Aménagement extérieur

a) Une surface égale à au moins 10% de la superficie de la parcelle doit être réservée à la plantation et être entretenue comme telle. Ces surfaces doivent se trouver de préférence dans les marges de reculement. Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme emplacement de stationnement.

b) Si la zone adjacente est une zone d'habitation, une bande de séparation supplémentaire entre les deux zones de 2,00 mètres minimum doit être assurée par un rideau dense d'arbres à feuillage non caduc, ou une bande d'arbustes, composé majoritairement par des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles. La profondeur de la bande de séparation supplémentaire est mesurée entre la limite de la parcelle et les centres des troncs des arbres ou arbustes se trouvant aux extrémités de la bande de séparation supplémentaire. Cette bande de séparation supplémentaire s'ajoute aux reculs réglementaires minimum.

Ces espaces doivent être pourvus de plantations d'essences adaptées aux conditions stationnelles, dont un tiers au moins sont des arbres à haute tige d'une circonférence de 12 à 16 centimètres, mesurée à 1,30 mètre à partir du sol.

c) Les plans de construction sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour la gestion des eaux de surface.

d) Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Deux accès avec chacun une largeur de 5,00 mètres au maximum ou un accès ayant une largeur maximale de 8,00 mètres, mesuré(s) en limite de parcelle bordant le domaine public, sont autorisés. Le bourgmestre peut autoriser une largeur supérieure pour raison de sécurité ou de fonctionnement.

8.6 Clôture

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 de la construction est de 1,00 mètre.

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. 9 PAP QE – Zone spéciale – centre de formation pour conducteurs [SPEC-cf]

9.1 Destination

Le PAP QE « zone spéciale – centre de formation pour conducteurs » est destiné à recevoir des bâtiments et aménagements en relation avec le fonctionnement du centre de formation.

9.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées ou jumelées.

9.3 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 3.

Les marges de reculement minimales des constructions sur les limites de la parcelle sont de 6,00 mètres.

La distance minimale entre deux constructions non jumelées sur une même parcelle est de 6,00 mètres. Toutefois, deux constructions peuvent être jumelées sur une même parcelle.

9.4 Gabarit des constructions

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,01.

9.4.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est de 20,00 mètres au maximum.

9.4.2 Hauteur

Les constructions ont 2 niveaux et une hauteur totale de 15,00 mètres au maximum mesurée par rapport au terrain naturel.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage. Ces éléments de construction sont limités à 25 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé.

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

9.5 Aménagement extérieur

Un rideau de verdure d'une profondeur de 5,00 mètres au minimum doit être aménagé le long de la limite de propriété postérieure. Ce rideau de verdure ne peut en aucun cas être utilisé comme dépôt de matériaux, ni comme emplacement de stationnement.

Ces espaces doivent être pourvus de plantations d'essences adaptées aux conditions stationnelles, dont un tiers au moins sont des arbres à haute tige d'une circonférence de 12 à 16 centimètres, mesurée à 1,30 mètre à partir du sol.

Art. 10 PAP QE – Zone spéciale – circuit d’essai [SPEC-ce]

10.1 Destination

Le PAP QE « zone spéciale – circuit d’essai » est destiné à recevoir des bâtiments et aménagements en relation avec le fonctionnement du circuit d’essai.

10.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées ou jumelées.

10.3 Marge de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 4.

Les marges de reculement des constructions sur limites de la parcelle sont de 8,00 mètres au minimum.

La distance minimale entre deux constructions non jumelées sur une même parcelle est de 6,00 mètres au minimum. Toutefois, deux constructions peuvent être jumelées sur une même parcelle.

10.4 Gabarit des constructions

Le coefficient d’occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,025

10.4.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est de 20,00 mètres au maximum.

10.4.2 Hauteur

Les constructions ont une hauteur totale de 15,00 mètres au maximum mesurée par rapport au terrain naturel.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l’entreprise l’exigent, par exemple cabine technique d’un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n’entraînent aucun préjudice pour le voisinage. Ces éléments de construction sont limités à 25 % de la surface totale de l’étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé.

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

10.5 Aménagement extérieur

Un rideau de verdure d’une profondeur de 5,00 mètres au minimum doit être aménagé le long de la limite de propriété postérieure. Ce rideau de verdure ne peut en aucun cas être utilisé comme dépôt de matériaux, ni comme emplacement de stationnement.

Ces espaces doivent être pourvus de plantations d’essences adaptées aux conditions stationnelles, dont un tiers au moins sont des arbres à haute tige d’une circonférence de 12 à 16 centimètres, mesurée à 1,30 mètre à partir du sol.

Les aires de stationnement pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements, 1 arbre à haute tige doit être planté.

Art. 11 PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC]

11.1 Destination

Le PAP QE « zone de sport et de loisir » comprend les terrains de sport, ainsi que des aires de jeux.

Dans les sites aménagés en aire de jeux, les aménagements et constructions qui sont en rapport direct avec la destination d'une aire de jeux sont de petites dimensions.

On distingue :

- » **[REC-sp]**, réservé aux terrains de sports et de loisir, aux aires de jeux et aux espaces verts ouverts au public, à une petite gastronomie. Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.
- » **[REC- aj]**, réservé aux aires de jeux et aux espaces verts ouverts au public. Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.
- » **[REC-aj•pap]** 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.

11.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées ou jumelées.

11.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 4.

Les reculs de la construction sur la limite de la parcelle peuvent être de 0,00 mètre.

11.4 Gabarit des constructions

11.4.1 Profondeur

La profondeur de la construction est de 15,00 mètres au maximum.

11.4.2 Hauteur

Les constructions ont au maximum 2 niveaux pleins hors-sol. La hauteur maximale totale est de 7,00 mètres.

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

Art. 12 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]

12.1 Destination

Le PAP QE « zone de jardins familiaux » englobe les terrains destinés aux jardins existants ou à aménager c'est-à-dire les potagers, vergers ou jardins d'agrément.

Y sont interdites toutes constructions à l'exception de deux dépendances, c'est-à-dire un abri de jardin et une autre dépendance, notamment une serre, un abri pour animaux.

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. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise à autorisation du bourgmestre.

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE

Art. 13 Crèches et structures d'accueil pour enfants

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

Elles sont autorisées dans les maisons unifamiliales isolées disposant d'un jardin privatif et au rez-de-chaussée des habitations pour logements de type collectif isolées disposant d'un jardin privatif. L'espace libre privatif doit être situé sur les fonds propres et être directement accessible depuis la structure.

Art. 14 Constructions existantes

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

b) Afin de permettre la rénovation ou la transformation d'un bâtiment existant dont les prescriptions 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) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent plus aux dispositions du règlement en vigueur peuvent être reconstruites selon l'implantation, le gabarit et l'affectation originels en cas de sinistre.

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

Art. 15 Changement d'affectation

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

Art. 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. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d'autorisation de lotissement.

c) Dans le cadre d'un lotissement, une dérogation peut être autorisée pour les reculs, dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

d) 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, notamment les surfaces sur lesquelles sont prévues les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

Art. 18 Habitations légères

a) La réalisation d'habitations légères est uniquement admis dans les PAP QE qui autorisent explicitement l'implantation d'habitations légères.

b) Une habitation légère est réservée à l'habitation permanente uniquement. Aucune activité artisanale, commerciale, professionnelle ou similaire n'y est autorisée.

c) Au maximum un raccordement à la canalisation et aux réseaux techniques dans le domaine public sont admis par parcelle.

Pour ces différents réseaux, au maximum un raccordement est admis par parcelle.

Les habitations légères implantées sur une parcelle occupée par une maison unifamiliale doivent être raccordées aux raccordements existants.

18.1 Lotissement

Lors d'un lotissement, le dimensionnement de tous les lots constructibles dédiés aux habitations légères doit également permettre la réalisation de constructions destinées au séjour prolongé de personnes autres que les habitations légères, en application des prescriptions afférentes du PAG et du PAP QE.

18.2 Sous-sols

La réalisation de sous-sols est interdite.

18.3 Fondations et sous-œuvre

Seuls sont admis comme travaux de consolidation le compactage des terres et la couverture du sol de roche concassé.

Les fondations de type radiers coulés en béton ou semelles filantes sont interdites, à l'exception des fondations ponctuelles n'excédant pas une profondeur d'un mètre.

18.4 Profondeur de construction

Aucune profondeur de construction n'est prescrite.

18.5 Implantation et reculs

Les habitations légères sont implantées de manière isolée.

Si une parcelle est déjà occupée par une maison unifamiliale, l'habitation légère peut être implantée dans le recul latéral de celle-ci.

Les habitations légères doivent respecter un recul postérieur minimal de 5,00 mètres et des reculs latéraux minimal de 3,00 mètres.

L'habitation légère doit respecter une distance de 4,00 mètres au moins par rapport à toute autre construction destinée au séjour prolongé de personnes implantée sur la même parcelle.

Le cas échéant, ces distances sont majorées à concurrence de la profondeur de la terrasse de l'habitation légère si cette terrasse est aménagée dans les espaces à respecter entre les constructions, évoqués aux points précédents.

18.6 Hauteur et nombre de niveaux

La hauteur hors tout ne peut dépasser les 4,00 mètres à partir du niveau du terrain existant.

Le nombre de niveaux est de un au maximum.

18.7 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont réalisés sans scellement du sol ni maçonnerie ou béton. Les jardins en gravier sont interdits.

18.8 Types de toiture

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

18.9 Dispositions relatives aux emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser est à déterminer conformément à l'article sur les emplacements de stationnement dans la partie écrite du PAG. À cette fin, une habitation légère est à considérer comme un logement intégré.

Les emplacements de stationnements sont à aménager de manière non scellée.

18.10 Dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit »

Les dispositions du présent règlement relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » ne s'appliquent pas pour les habitations légères, à l'exception, le cas échéant, des dispositions portant sur les constructions à préserver et des dispositions portant sur le petit patrimoine à conserver.

18.11 Dispositions spécifiques

Une dérogation peut être accordée dans les cas d'impossibilité d'observer les prescriptions du présent règlement.

Art. 19 Assainissement énergétique

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

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

Art. 20 Panneaux solaires

a) Des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Par dérogation aux dispositions relatives à la matérialité des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

b) Les panneaux solaires sur les toitures plates 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) Des panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations soient parallèles au plan de la façade et aient la même couleur que la façade, respectivement un coloris correspondant à cette couleur.

d) Des panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique ne sont pas visés par les dispositions des points précédents.

Ceux-ci doivent être conformes aux dispositions suivantes :

- » L'installation « plug and play » a une capacité de production inférieure à 800 W_{crête}, est amovible et peut être apposée sur une façade, posée sur un balcon ou dans les espaces libres.
- » L'installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 mètre.
- » L'installation posée dans les espaces libres a une hauteur maximale de 1,00 mètre.
- » L'installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.
- » Plusieurs installations de ce type apposées sur un même bâtiment doivent présenter une apparence similaire.

20.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

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

- » Les panneaux solaires en façade sont interdits.
- » Tout type de panneau solaire doit être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

Art. 21 Construction principale en deuxième position

Dans les PAP QE de la zone d'habitation 1, zone d'habitation 2, zone mixte villageoise et zone mixte rurale, aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée n'est autorisée en deuxième position.

Seules sont admises en deuxième position des constructions abritant des activités complémentaires avec l'habitat, des abris de jardins, serres, abris d'animaux, piscines et constructions similaires.

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

Art. 22 Accès aux constructions

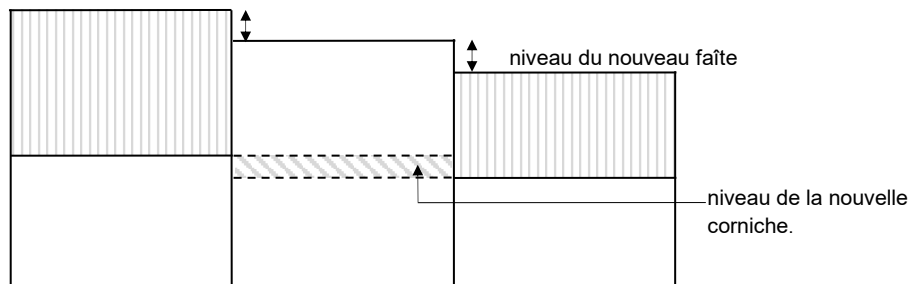
Une servitude de passage sur un terrain privé ne peut pas servir en tant que accès direct à une voirie publique.

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

Art. 23 Constructions groupées

a) L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (chauffage, garage, sous-sol, rampe d'accès au sous-sol). Un tel ensemble de constructions peut être desservi par un espace en copropriété, tel qu'une cour commune, comptant pour l'accès directe à la voie publique. Pour la détermination des marges de reculement l'ensemble des constructions est pris en considération.

b) Une construction ultérieure doit s'adapter à celle(s) existante(s). Une dérogation des hauteurs ; corniche, acrotère, faîte et/ hauteur totale, de 1,00 mètre maximum peut être accordée dans ce sens.



Chapitre 3 Règles applicables à certains PAP QE

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

- » PAP QE – Zone d'habitation [HAB-1],
- » PAP QE – Zone d'habitation [HAB-2],
- » PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- » PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r] et
- » PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

Art. 24 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

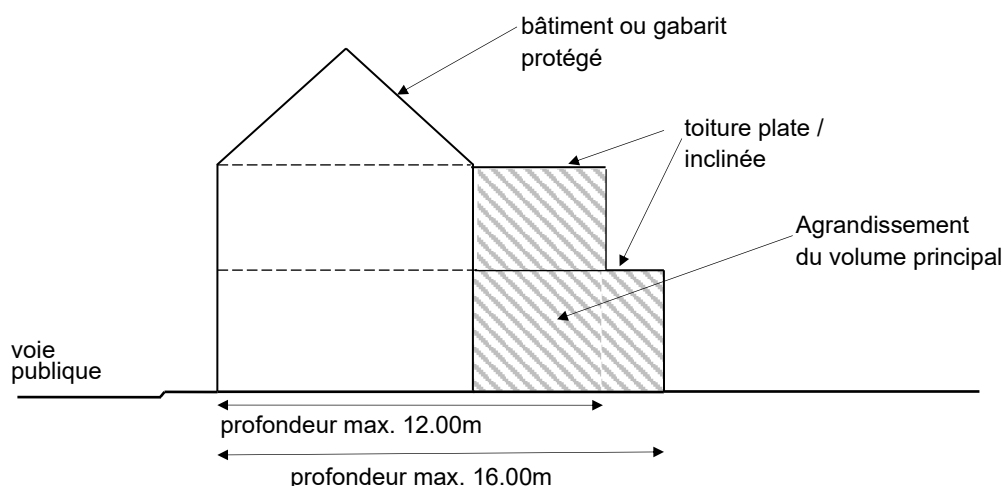
Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », les prescriptions relatives aux bâtiments définies comme « construction à conserver », « gabarit d'une construction existante à préserver » ainsi qu'aux autres bâtiments adjacents sont précisées comme suit.

24.1 Gabarit des constructions

a) L'implantation des constructions sur l'alignement de la façade avant existant respectivement des constructions voisines est obligatoire.

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

Du côté arrière, la profondeur totale de la construction marquée comme « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver », au rez-de-chaussée et à l'étage, peut atteindre 16,00 mètres dans la zone d'habitation et 20,00 mètres dans la zone mixte villageoise, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture plate ou légèrement inclinée.



24.2 Toiture

a) La toiture de la construction principale doit obligatoirement avoir deux versants, sauf pour les constructions de coin et les demi-croupes. Les deux pentes de la toiture sont en principe à taille égale et chaque pan entre la corniche et le faîte forme une ligne droite. Les toitures de style « Mansart » existantes peuvent être maintenues ; une construction y adjacente doit se raccorder d'une manière harmonieuse. La partie supérieure, « le terrasson », doit avoir entre 25 et 35 degrés, la partie inférieure « le brisis » entre 75 et 85 degrés et la hauteur de celle-ci est égale ou inférieure à 2,00 mètres. Exceptionnellement sur « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver » d'autres formes de toitures différentes de celles qui précèdent, peuvent être maintenues, rénovées et transformées.

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

b) La saillie à la corniche (sans la gouttière) est d'au maximum 0,15 mètre et entre 0,05 et 0,10 mètre en pignon. La corniche ne peut pas être interrompue. L'interruption d'une corniche existante de « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver » peut être maintenue.

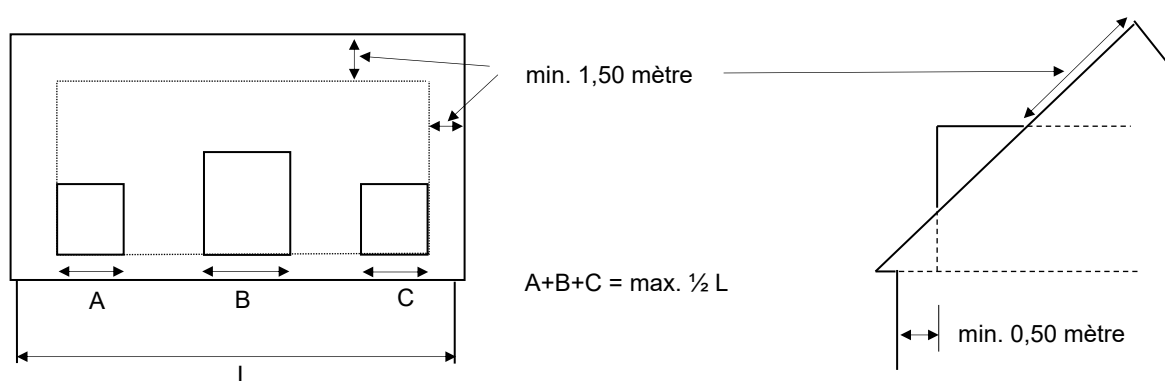
c) La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc foncé pré-patiné ou inox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

d) Les lucarnes et les ouvertures dans la toiture.

La largeur des lucarnes doit être inférieure à celles des fenêtres dans les façades. Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

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

Les ouvertures doivent observer un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade. Dans la toiture en façade principale les loggias et similaire sont interdites.



Les ouvertures (A, B, C), les lucarnes ou ouvertures similaires, sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre de recul des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. La largeur d'une ouverture ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la façade. La somme des largeurs des ouvertures ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes ont un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade

Les fenêtres intégrées dans le plan de la toiture (type Velux) sont autorisées. Elles auront toujours une forme rectangulaire debout.

Du côté arrière, les loggias et les lucarnes d'une largeur maximale de 3,00 mètres, sans toutefois dépasser le tiers de la longueur de la façade (L) respective, sont autorisées.

e) La toiture de l'extension à l'arrière d'une « construction à conserver » et d'un « gabarit d'une construction existante à préserver », peut être plate ou légèrement inclinée.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

f) Les toitures et les pentes des toitures des constructions agricoles, équestres peuvent différer de ces prescriptions.

24.3 Façade

a) Les revêtements de façade sont mats, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l'Art. 41.

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.

b) Par dérogation à ce qui précède, les annexes peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

Le montage de panneaux solaires en façade est interdit.

c) Les ouvertures des fenêtres de « construction à conserver » sont à dominante verticale à l'exception des façades arrière. 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 la « construction à conserver ».

d) Les balcons et les avant-corps en façades principales et latérales sont interdits. Les balcons existants peuvent être maintenus. Les auvents de dimensions réduites, réalisés sous forme d'une structure légère dans un matériel de type verre neutre peuvent être autorisés.

Le garde-corps d'une toiture-terrasse et/ou d'un balcon, doit être réalisé dans un matériel de type verre neutre, grillage en fer forgé, etc.

24.4 Recul avant - usoir

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

- » l'aménagement est à effectuer sur le même niveau que le domaine public et la pente est à réduire au strict minimum nécessaire pour l'écoulement des eaux pluviales – une dérogation peut être accordée pour des terrains en pente ;
- » les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire ;
- » les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits ;
- » le recul avant peut être végétalisé avec des arbres et buissons ;
- » la construction d'abris de jardin est interdite – seuls sont autorisés les petites dépendances pour poubelles ou vélos suivant les dispositions de l'Art. 31 c) ;
- » la construction d'un car-port est admis en dehors de la partie du recul avant située devant la façade d'une « construction à conserver » suivant le PAG ;

- » le recul avant doit constituer un espace ouvert et ne peut pas être clôturé par des grillages. Seules sont autorisées les murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et exécutés en Grès de Luxembourg ou en béton de teinte Grès de Luxembourg.

24.5 Stationnement et autre équipement en commun

Dans le cas d'une restauration et transformations d'une ou plusieurs constructions, définies comme « construction à conserver » et « gabarit d'une construction existante à préserver », plusieurs maisons unifamiliales et logements ainsi créés peuvent avoir recours à l'utilisation commune de surfaces pour le stationnement de voitures, l'accès (cour), des locaux, des équipements techniques, des dépôts et similaires dans l'ensemble bâti concerné existant et/ou sur le terrain même.

L'implantation des stationnements à l'arrière de la maison principale, à l'intérieur d'une construction secondaire, à l'abri d'un mur, d'une haie, sans occasionner de gêne pour le voisin, peut être autorisée.

Art. 25 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin

a) Le niveau du rez-de-chaussée du côté rue est mesuré au milieu de la façade et par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante. Le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel.

Le niveau moyen du rez-de-chaussée ne peut être ni inférieur ni supérieur à 1,00 mètre.

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.

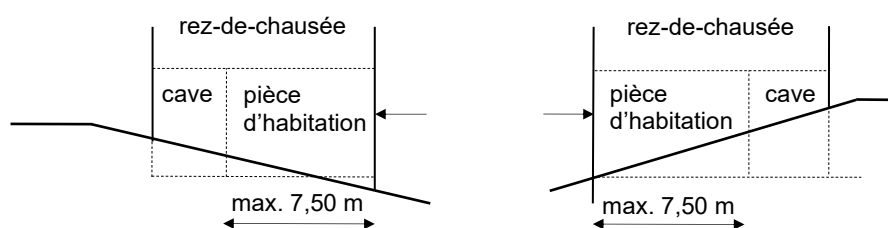
Dans le cas de terrains en forte pente, supérieure à 12%, ou pour des besoins d'assainissement (canalisations), le bourgmestre pourra accorder une dérogation à la présente prescription.

Le bourgmestre peut déroger aux dimensions ci-dessus, pour des raisons urbanistiques, topographiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur maximale à la corniche ne peut pas être dépassée.

b) L'installation de logements ou de pièces d'habitation en sous-sol est interdite, sauf pour les constructions dans les terrains à pente dont une façade au moins, située en dessous de l'axe desservante, est visible et complètement dégagée.

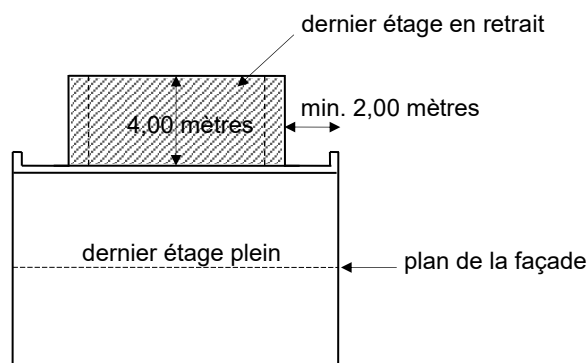
Sont considérés comme logements en sous-sol, les logements dont le sol est situé à plus de 0,50 mètre en dessous de l'axe de la rue desservante.

La profondeur des locaux d'habitation en contrebas du rez-de-chaussée, mesurée perpendiculairement à la façade postérieure, ne peut être supérieure à 7,50 mètres. L'éclairage de ces locaux doit être assuré par la disposition judicieuse de fenêtres suffisamment grandes.

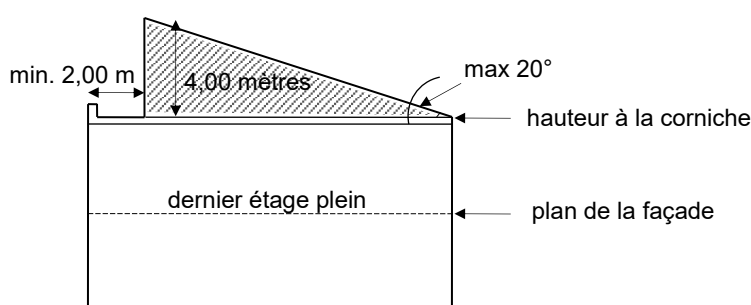


Art. 26 Étage supérieur en retrait

Toiture plate



Toiture à un versant



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

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

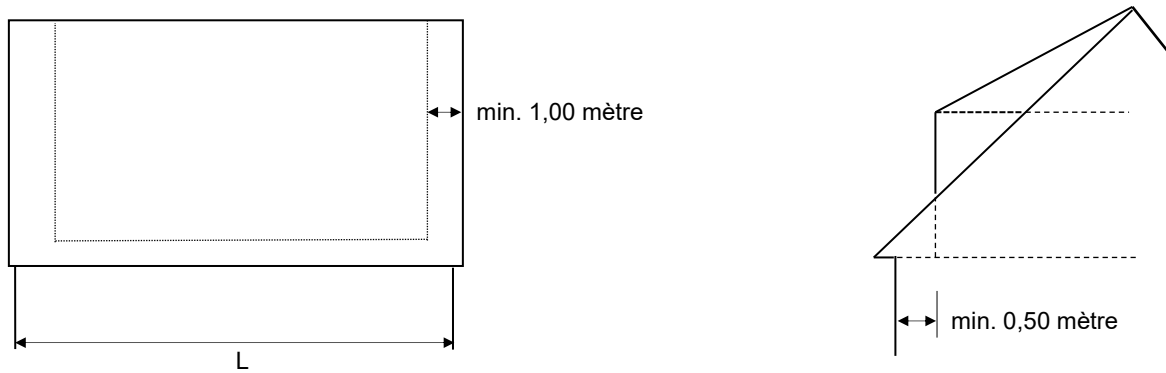
Art. 27 Toiture et ouvertures dans la toiture

a) Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.

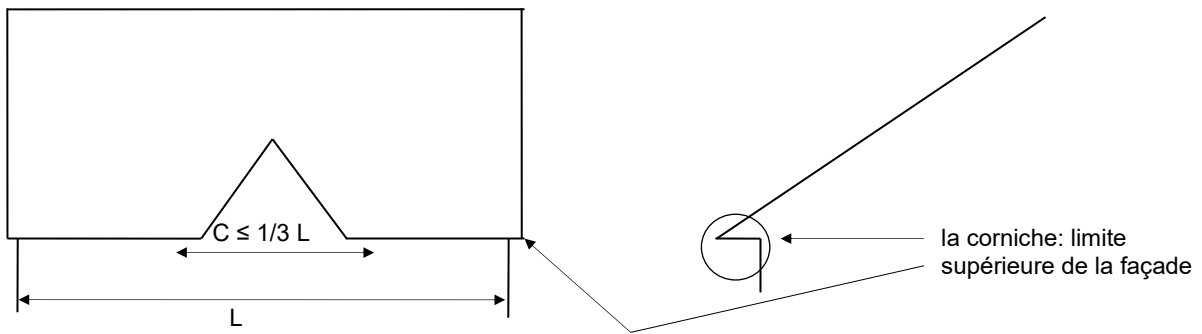
Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Les toitures des lucarnes peuvent être prolongée jusqu'au faîte.

La corniche et l'acrotère peuvent être interrompus sur 1/3 de la longueur de la façade concernée. La corniche et l'acrotère ont une saillie de 0,50 mètre au maximum, y sont interdits toutes saillies, telle que balcon et similaire. Les terrasse et balcon sont interdits dans la toiture (comble) et sur le dernier étage ayant une toiture plate.

b) L'implantation des ouvertures dans les toitures avec pentes est illustrée dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :



c) Pour les toitures à un ou plusieurs versants, la corniche peut être interrompue sur 1/3 de la longueur de la façade (L) au maximum. Dans les maisons en bande d'une largeur inférieure à 8,00 mètres, cette interruption peut atteindre la moitié de la longueur de la façade.

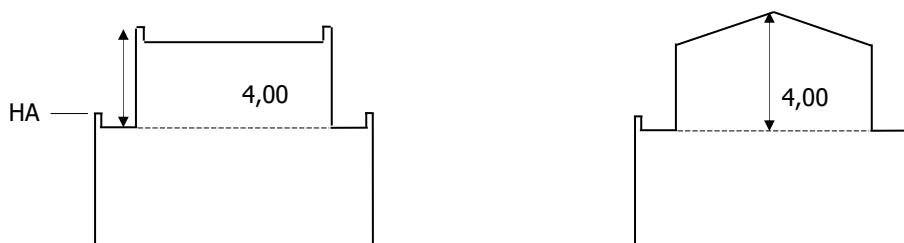


La saillie de la corniche principale (et acrotère, non représenté) a 0,50 mètre au maximum.

d) A l'exception des conduits de cheminée et de ventilation, ainsi que des dispositifs permettant l'installation d'un échafaudage mobile pour l'entretien des façades, les superstructures pour les ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air et autres installations techniques, doivent se trouver à l'intérieur du gabarit du toit. Pour des raisons techniques, de telles superstructures peuvent dépasser le toit de 1,50 mètre.

e) Dans les toitures plates et à une pente des coupoles et des lanterneaux sont autorisés.

f) L'étage supérieur en retrait a une toiture à deux pentes, plate ou à une pente de 20 degrés au maximum. L'étage en retrait et la toiture peuvent avoir une hauteur totale maximum de 4,00 mètres, acrotère compris, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage.

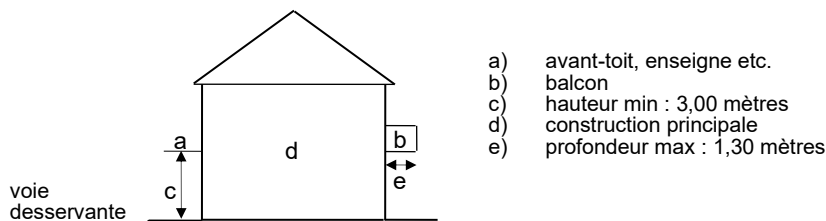


Les retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Le garde-corps d'une toiture-terrasse doit être de style léger et peut dépasser la hauteur de l'acrotère tout en se situant à l'arrière de l'acrotère. La hauteur totale est fixée à 1.20 mètre au maximum à mesurer depuis le niveau fini de la toiture. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade. Une toiture-terrasse en limite doit avoir obligatoirement une séparation légère (pare-vues) sur la limite latérale de la propriété d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.

Art. 28 Saillies sur les façades

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

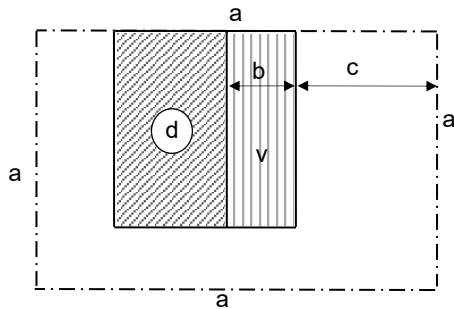
- a) Les escaliers extérieurs et rampes non carrossables et balcons peuvent avoir une saillie maximale de 1,30 mètre.
- b) Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.
- c) Les balcons dans les reculs minimaux sont admis uniquement sur les façades avant et postérieure, à l'exception du Secteur protégé de type « environnement construit – C ». Les balcons peuvent être aménagés sur tous les niveaux, à l'exception du rez-de-chaussée et de l'étage en retrait ou du niveau sous combles. La saillie maximale mesurée par rapport au plan de la façade est de 1,30 mètres. La longueur totale cumulée de tous les balcons posés sur un niveau ne dépasse pas 35% de la longueur totale de la façade de ce niveau. Les balcons ne peuvent pas dépasser la limite de la voie publique ni entrer dans les reculs latéraux minimaux.
- d) Les avant-corps dans les reculs minimaux sont admis uniquement sur les façades avant et postérieure, avec une saillie maximale de 1,00 mètre et une longueur maximale, mesurée en façade, de 2,00 mètres. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière postérieurs minimaux fixés d'au maximum 0,50 mètre ; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine. Les avant-corps dans les reculs latéraux minimaux ne sont pas autorisés.



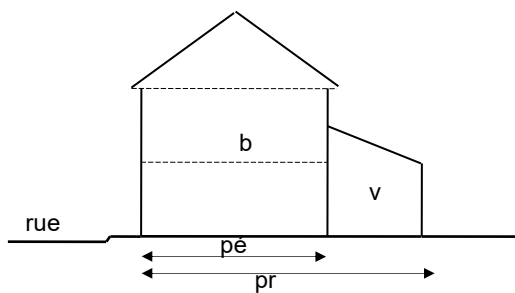
- a) avant-toit, enseigne etc.
- b) balcon
- c) hauteur min : 3,00 mètres
- d) construction principale
- e) profondeur max : 1,30 mètres

Art. 29 Véranda et construction similaire

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire en extension de la construction principale peut être érigée sur un niveau au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) du côté arrière. Elle a une profondeur maximale de 4,00 mètres et est accolée à la construction principale. La profondeur totale de la construction principale et de la véranda et construction similaire ne dépasse pas la profondeur totale autorisée dans la zone respective et devra respecter les reculs minimaux. La hauteur maximale est de 3,50 mètres et ne peut dépasser la corniche de la construction principale. Les parois et la toiture de la véranda seront à 75% translucide.

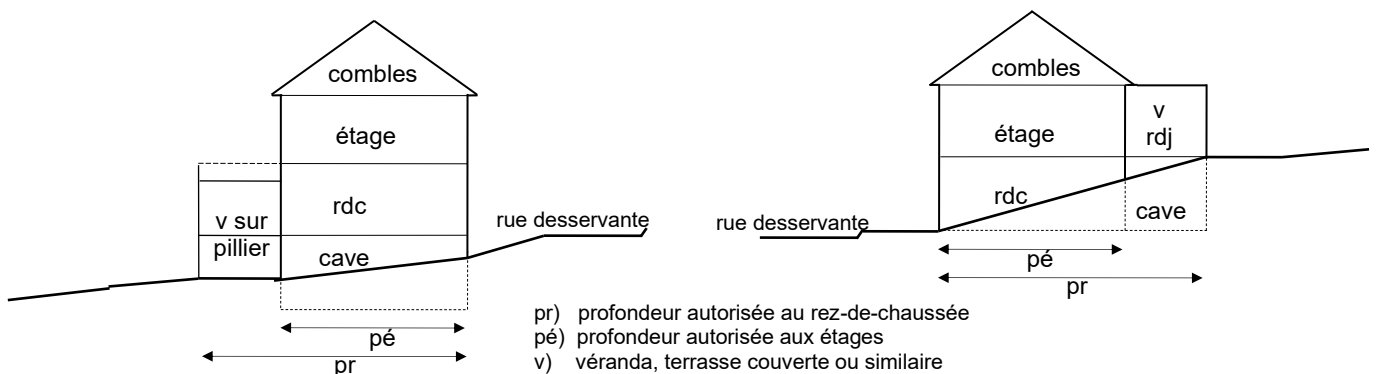


- a) limite de propriété
- b) profondeur max
- c) recul arrière minimal
- d) construction principale
- v) véranda, terrasse couverte ou similaire



- pé) profondeur max. à l'étage
- pr) profondeur max au rez-de-chaussée
- b) construction principale
- v) véranda ou similaire

En cas de terrain en pente, la véranda peut, exceptionnellement, être aménagée au 1^{er} étage du côté jardin sur pilier ou sur cave.



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

Art. 30 Emplacement de stationnement, accès, garage et car-port

30.1 Généralités

a) Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage, de car-port ou sous forme d'emplacements de stationnement, dans la construction principale, au rez-de-chaussée, au sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

b) La construction de stationnements ou garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale et en dehors des marges de reculements minimaux. La largeur maximale d'une porte de garage est de 5,00 mètres. Par façade, la largeur totale des portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée.

c) L'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit dans le recul postérieur.

d) Pour les maisons plurifamiliales au moins 2/3 des emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur de la construction et de préférence au sous-sol.

L'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit dans les marges de reculement avant et latérales, sauf pour les besoins, notamment les visiteurs des commerces, services et affectations similaires.

Au rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales, au maximum 50% de la surface peuvent être dédiés à des fins de stationnement. Le bourgmestre peut accorder une dérogation pour des raisons urbanistiques ou topographiques.

e) Aucun accès à un garage n'est autorisé dans la façade postérieure de la construction, à l'exception des parcelles dont le recul postérieur est adjacent à la voie ferrée ou au talus, p. ex. du côté est de la Rue Gordon Smith.

f) La construction d'un car-port, en dehors la construction principale, est admise dans un des reculs latéraux, sans dépasser ni la façade arrière de la construction principale, ni la profondeur maximale admissible.

g) Les accès carrossables :

Pour une maison unifamiliale, un seul accès à un stationnement, à un garage ou à un car-port d'une largeur maximale de 3,50 mètres, est autorisé.

Sous condition de ne pas se faire au détriment d'emplacement de stationnement et/ ou d'un arbre sur le domaine public un accès de 5,00 mètres ou 2 accès de 3,00 mètres à un stationnement, un garage ou un car-port est autorisé.

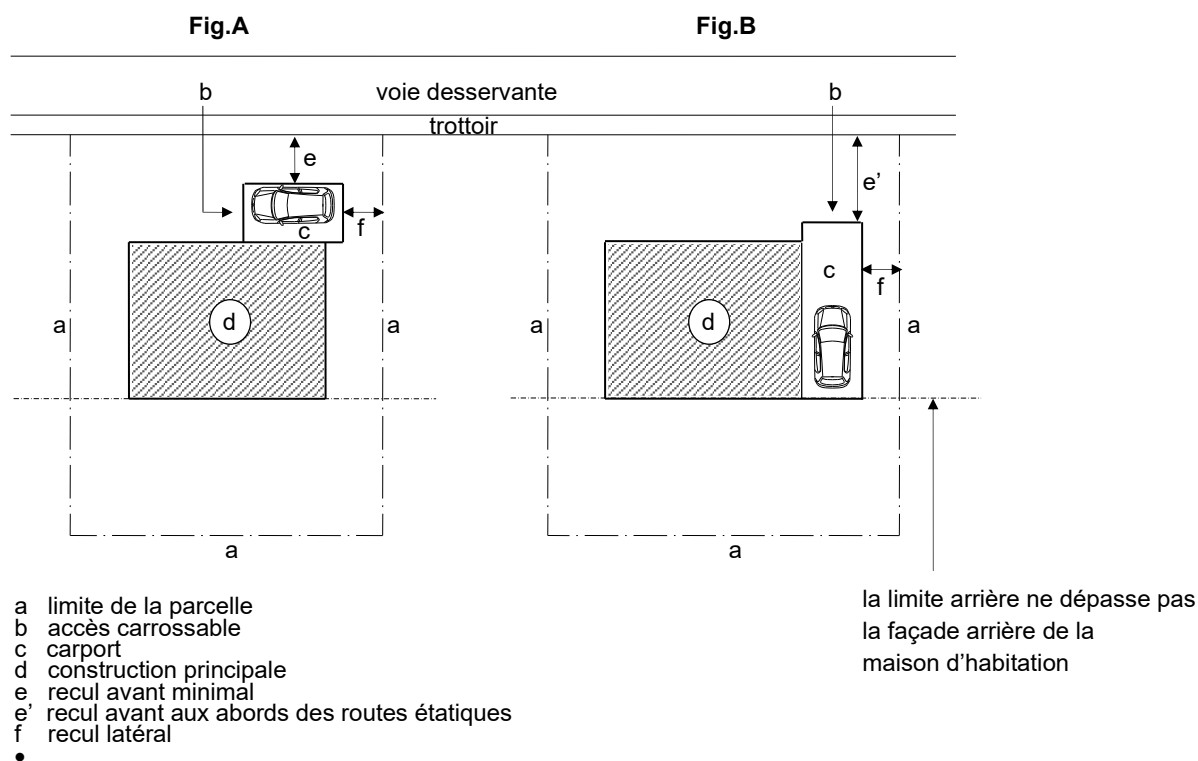
Pour les maisons plurifamiliales les accès aux terrains privés aux stationnements doivent se faire par un accès carrossable d'une largeur maximale de 5 00 mètres ou par deux accès carrossables de 3.00 mètres et sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public.

La largeur de chaque accès est mesurée en limite de la parcelle bordant le domaine public.

Au-delà de l'ouverture de l'accès carrossable et de l'accès piétonnier, une bordure infranchissable est obligatoire. L'ouverture de l'accès carrossable et de l'accès piétonnier ne peuvent être cumulée. Un objet ou une bordure infranchissable doit séparer ces deux ouvertures.

30.2 Car-port en dehors du gabarit de la construction principale

L'aménagement de car-port en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale est admis sous le respect des prescriptions du présent article.



Un **car-port** avec au maximum deux emplacements peut être aménagé dans le recul avant et/ou latéral (voir Fig. A) des constructions isolées, jumelées ou groupées en bande, en respectant les conditions suivantes :

- » la construction est ouverte sur tous les côtés sauf le côté accolé à la construction principale, le cas échéant, a une toiture plate ou légèrement inclinée, peut être végétalisé
- » dans le recul avant si l'accès est direct et perpendiculaire, la distance minimale de l'abord de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres dans le cas de la voirie communale et de 5,00 mètres dans le cas de la voirie de l'Etat ;
- » si l'accès est indirect et non perpendiculaire, une distance d'au moins 2,00 mètres de l'abord de la voie desservante (e) est à observer,
- » la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale,
- » la hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est de 3,00 mètres au maximum, elle est mesurée par rapport au terrain naturel, la largeur maximale et de 5,00 mètre et l'emprise au sol 30 m².

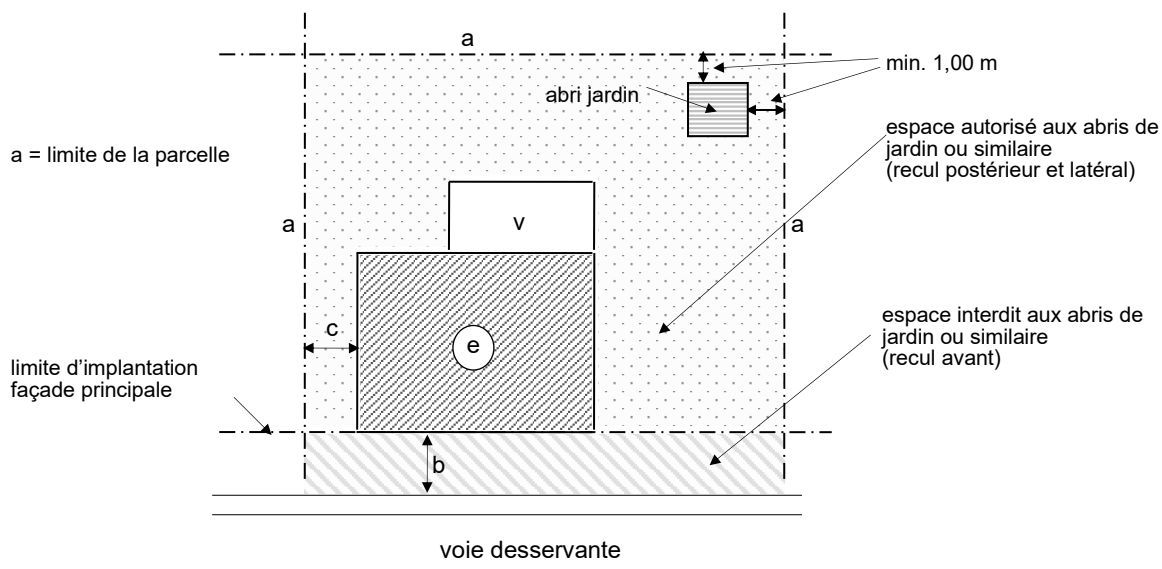
Art. 31 Abris de jardin et construction similaire

a) Un abri jardin et construction similaire sont autorisés dans le recul arrière des constructions.

La surface constructible maximale est de 16,00 m². L'abri de jardin et construction similaire ne peut pas être implanté dans le recul avant. Il doit avoir un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle.

L'implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée sous condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.

La hauteur totale maximale est de 3,00 mètres, elle est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.



b) En plus d'un abri de jardin ou similaire, sont autorisées dans le recul arrière :

- » une petite serre – érigée sans fin commerciale ni professionnelle – à condition qu'elle soit édifée à plus de 2,00 mètres des limites de la parcelle et de 3,00 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10,00 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres, et
- » une piscine ou aménagement similaire non couvert avec la hauteur totale maximale de 0,50 mètre, remblai compris et un recul latéral minimal de 3,00 mètres, dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et sous condition que leurs équipements techniques soient enterrés ou réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

c) Une dépendance supplémentaire peut être autorisée dans le recul avant ou latéral pour les poubelles, les vélos et le bois de chauffage. Cette dépendance peut avoir une emprise au sol maximale de 6,00 m² et une hauteur maximale de 1,60 m et doit respecter un recul minimal de 1,00 mètre sur les limites de parcelle.

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

La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit. Les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain naturel.

Art. 32 Pergola, terrasse couverte et construction similaire

En dehors du gabarit admis pour la construction principale, une construction de type « pergola » ou la couverture d'une terrasse est admise, sous condition de respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres et les reculs latéraux réglementaires.

Une telle construction doit être accolée à la façade de la construction principale et s'aligner à la hauteur du linteau supérieur de la porte fenêtrée, être ouverte sur au moins deux côtés et avoir une profondeur maximale de 4,00 mètres. Le côté accolé à la façade de la construction principale n'est pas considéré comme un côté ouvert. La structure de la pergola ne peut pas être en maçonnerie ou béton.

Art. 33 Équipements techniques fixes

a) Les équipements techniques fixes, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l'extérieur, sont à intégrer dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.

b) Les éléments extérieurs d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

c) Une dérogation relative aux reculs minimaux du point b) peut être accordée, sous condition qu'une attestation délivrée par un expert en la matière, dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, démontre la conformité de l'installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

Art. 34 Espaces libres et jardins privés

a) Au moins 50% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latérales est à aménager en tant qu'espace vert, tel que jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et des dépendances visées par l'Art. 31.

Une dérogation peut être accordée pour des parcelles ayant une contenance inférieure à 300 m², sans toutefois dépasser un degré de scellement maximal de 40%.

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

- » toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins de graviers et les dalles de gazon ;
- » toute surface couverte par des escaliers ;
- » les chemins, terrasses, escaliers et murs ;
- » les dépendances, y inclus les constructions de type pergola, terrasse couverte et similaire ;
- » les habitations légères ;
- » les piscines.

c) Une dérogation aux dispositions du point a) peut être accordée sous condition que l'espace vert manquant soit compensé de manière équivalente par des éléments de façade végétalisés respectivement des plantations. Les toitures végétalisées ne sont pas prises en compte en tant qu'élément compensatoire dans le cadre d'une telle dérogation.

d) Les accès des constructions, les cours et les terrasses, peuvent être exécutés en dur.

Les emplacements pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage etc.) sont à réduire au minimum.

e) Les terrasses sont à aménager avec un recul minimal de 1,90 mètre des limites de propriétés, à l'exception des terrasses de constructions jumelées.

f) Les installations de panneaux solaires ont un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de la parcelle et un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies peuvent être implantés sans recul.

Art. 35 Travaux de déblai et remblai

En général le terrain naturel est à sauvegarder. Toutefois il est loisible au bourgmestre de définir sous certaines conditions un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 1,00 mètre des limites de propriété et avec une pente de maximum de 45 degrés.

Un remblai de terre peut être aménagé sans recul, sous condition qu'il soit aménagé de part et d'autre de la limite de propriété ou si le niveau du terrain est adapté au niveau du terrain existant ou projeté sur la parcelle voisine.

Art. 36 Clôture et mur de soutènement

Dans les zones de bâtiments et d'équipements publics ainsi que les zones d'activités, des exceptions aux prescriptions du présent article peuvent être accordées.

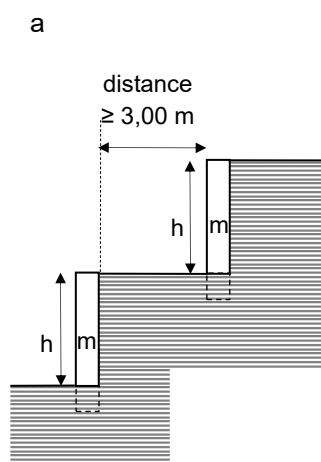
a) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.

b) Les limites entre domaines publics et privés (avant) peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.

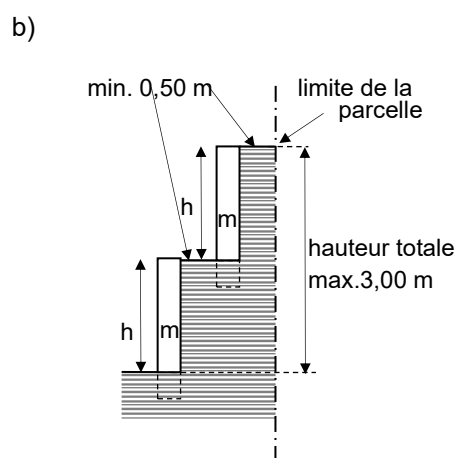
c) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des grillages translucides, avec une hauteur maximale de 1,50 mètre et/ou une haie vive avec une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre.

d) La hauteur maximale des murs de séparation à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées (maisons unifamiliales) – entre cour ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 3,00 mètres.

e) Des murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sont autorisés fig. a). Entre deux murs de soutènement, une distance d'au moins 3,00 mètres est à respecter ; le terrain remanié, aménagé comme espace vert, entre les murs ou en limite de parcelle est plat. Un mur de soutènement peut être implanté sur la limite de la parcelle.



h) hauteur max : 1,50 m
m) mur de soutènement



f) Sur les terrains avec une pente moyenne de plus de 12%¹, fig. b), exceptionnellement plusieurs murs de soutènement peuvent être groupés avec un recul minimal entre deux murs de 0,50 mètre ; sous condition que la hauteur totale cumulative des murs n'excède pas 3,00 mètres et que le recul entre les murs soit aménagé en tant qu'espace vert. La distance entre un tel groupe de murs et un autre mur de soutènement isolé ou groupé est d'au moins 1,50 mètre.

g) Exceptionnellement les murs de soutènement implantés dans le recul latéral et délimitant une rampe d'accès peuvent être réalisés en un seul mur et être implanté sur la limite de la parcelle. La hauteur totale n'excède pas 3,00 mètres.

h) Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente sont soumis à une autorisation du bourgmestre. Les murs de soutènement sont en pierres naturelles du pays, en béton "L" de couleur grise, gabions, enduit d'un crépi, plaquettes de parement, ou similaire. Ils peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. L'emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement. Les éléments, tel que gabions, plantés / comprenant des plantes grimpantes ou pendantes, constituant un « mur vert » peuvent être acceptés.

i) Les clôtures, haies ou autre plantation et murets des parcelles situées aux angles de rues ne doivent en aucun cas entraver la bonne visibilité.

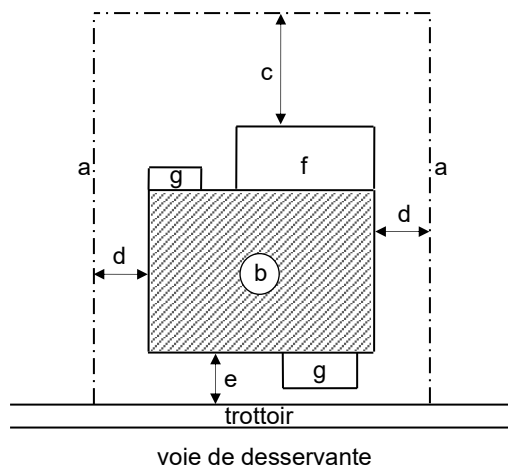
¹ Est à considérer comme « pente moyenne » la valeur absolue du rapport entre la différence d'hauteur du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite et le cas échéant perpendiculairement aux limites latérales.

Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

Art. 37 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis, à l'exception de garage ou car-port, ainsi que des abris jardin et constructions similaires, d'un fond destiné à être maintenu entre l'alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et postérieures du fond et la construction projetée, d'autre part.

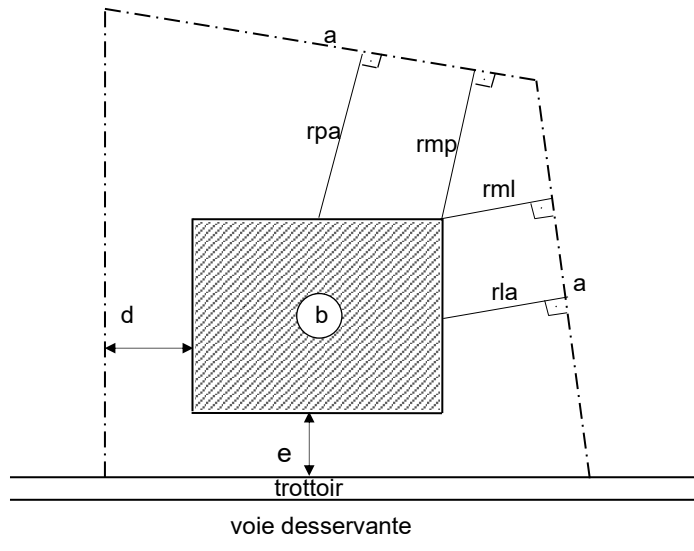
Le recul avant est la surface entre l'alignement de la voie de desserte principale et l'alignement de la façade avant de la construction projetée entre les limites latérales de la parcelle. Le recul arrière est la surface entre la limite arrière de la parcelle et l'alignement de la façade arrière de la construction projetée entre les limites latérales de la parcelle. Les reculs latéraux sont les surfaces entre les limites latérales de la parcelle et la construction projetée sur toute sa profondeur. Ces différents types de reculs sont repris dans le schéma suivant.



- a) limite de propriété
- b) construction principale
- c) recul arrière, y compris véranda
- d) recul latéral
- e) recul avant
- f) véranda ou construction similaire
- g) balcon, avant-corps et similaire (saillie)

Art. 38 Façade oblique

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, les reculs des constructions sont mesurés à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul latéral des constructions ne peut être inférieur à 2,00 mètres et le recul arrière des constructions ne peut être inférieur à 5,00 mètres. Le cas échéant, une dérogation peut être accordée suivant les dispositions du PAP QE respectif.

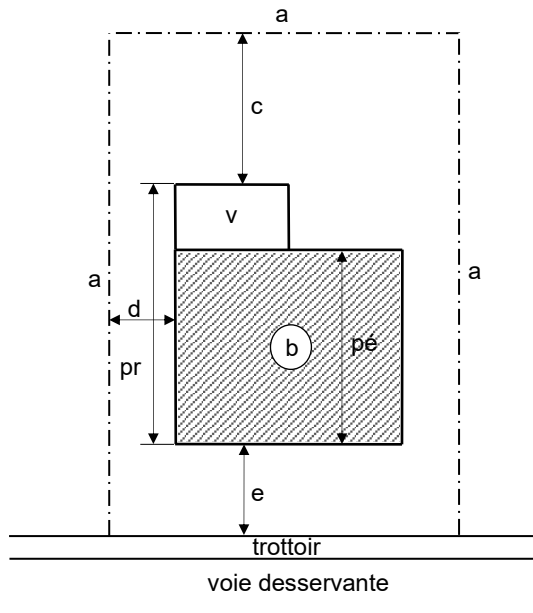


- a) limite de propriété
- b) construction principale
- rml) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété
- rla) recul latéral à mesurer à l'axe de la construction
- rmp) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété
- rpa) recul postérieur à mesurer à l'axe de la construction
- e) recul avant
- d) recul latéral

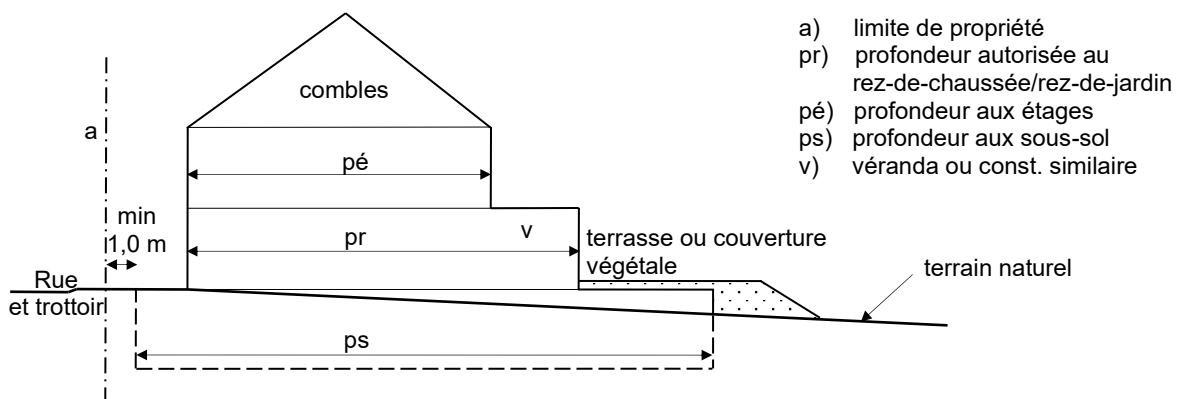
Art. 39 Profondeur des constructions

La profondeur des immeubles, au rez-de-chaussée et aux étages, compte pour tous les volumes couverts clos ou non clos, chauffés ou non chauffés. La profondeur est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface (voir la profondeur spécifique par PAP QE).

Les terrasses non couvertes, les balcons, les avant-corps et les saillies ne sont pas pris en compte dans le calcul de la profondeur.

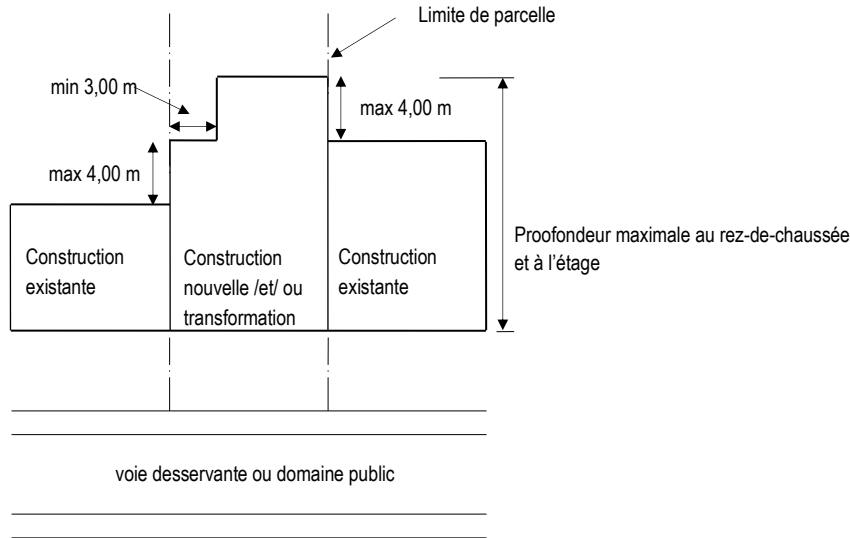


- a) limite de propriété
- b) bâtiment
- d) recul latéral
- e) recul avant
- c) recul arrière
- pe) profondeur aux étages
- pr) profondeur au rez-de-chaussée
- v) véranda ou construction similaire



- a) limite de propriété
- pr) profondeur autorisée au rez-de-chaussée/rez-de-jardin
- pe) profondeur aux étages
- ps) profondeur aux sous-sol
- v) véranda ou const. similaire

Les constructions jumelées ou en bande doivent former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche et la pente de la toiture doivent être respectées et former ainsi un ensemble harmonieux. Une construction ultérieure doit s'adapter à celle(s) existante(s). La profondeur totale de la nouvelle construction peut dépasser celle de la construction existante attenante de 4,00 m. Toutes les dalles ainsi que les murs contigus entre les maisons et les appartements doivent être séparés par un joint de dilatation d'au moins 2 cm d'épaisseur.

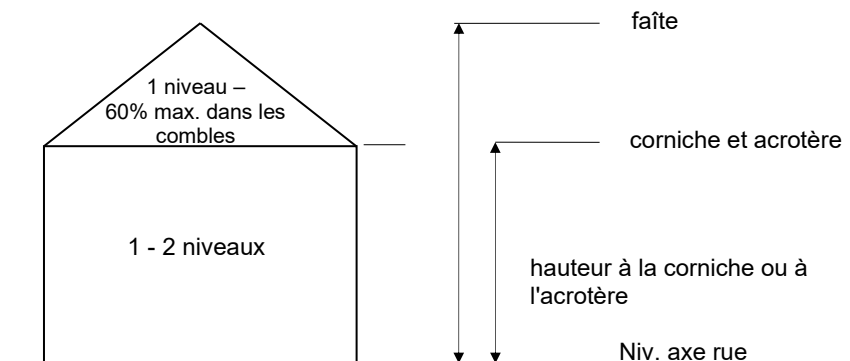
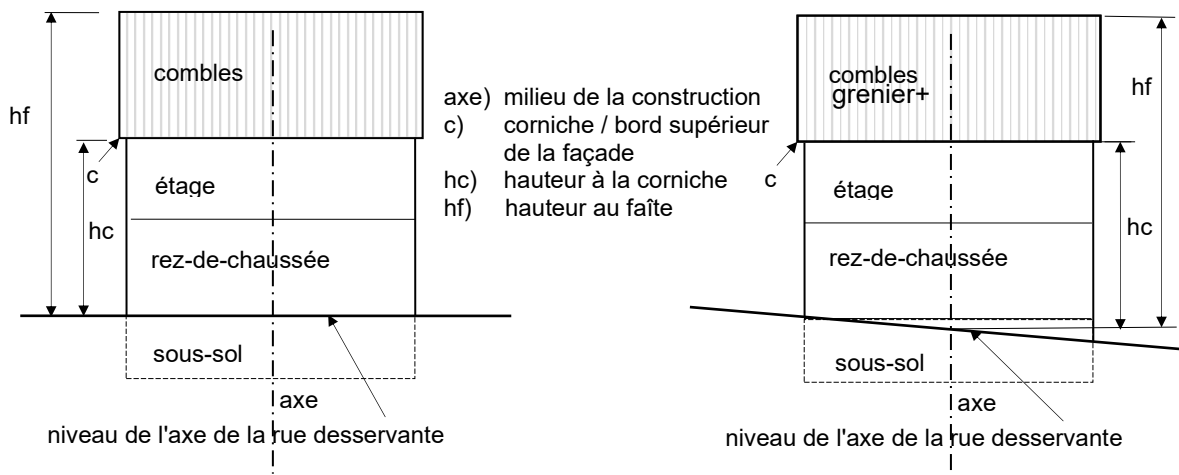


Art. 40 Hauteur des constructions

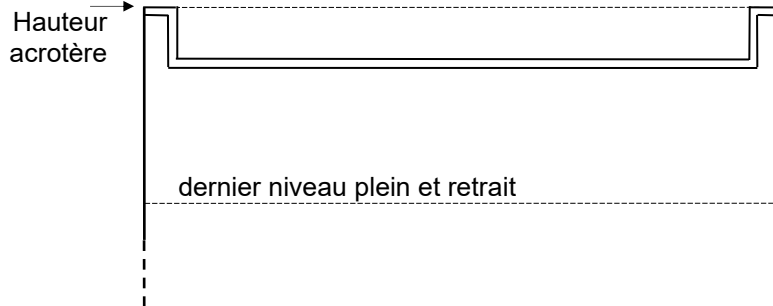
a) Pour les constructions situées sur un terrain en pente inférieure à 12%, La hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe la voie desservante.

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

La hauteur au faîte est la différence entre la corniche et le faîte. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.



Toiture plate



b) Pour les constructions agricoles, artisanales ou similaires non adjacentes à la voie desservante, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesuré dans l'axe de la façade frontale.

Pour les garages, abri jardin et similaire, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain naturel et le niveau de la corniche et du faîte, mesuré dans l'axe de la façade frontale.

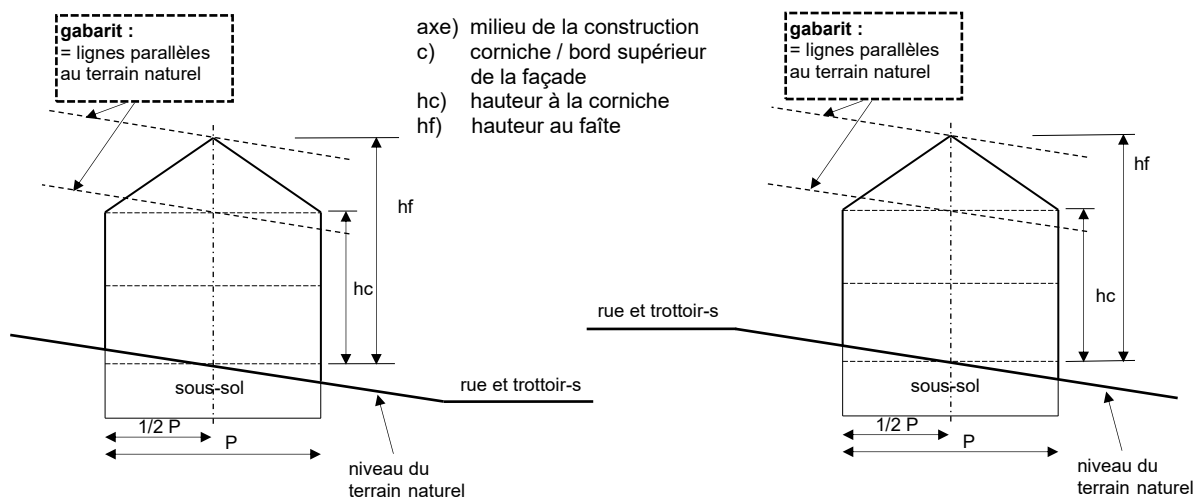
c) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 12%, et implantées à au moins 10,00 mètres de la limite de la voie desservante, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

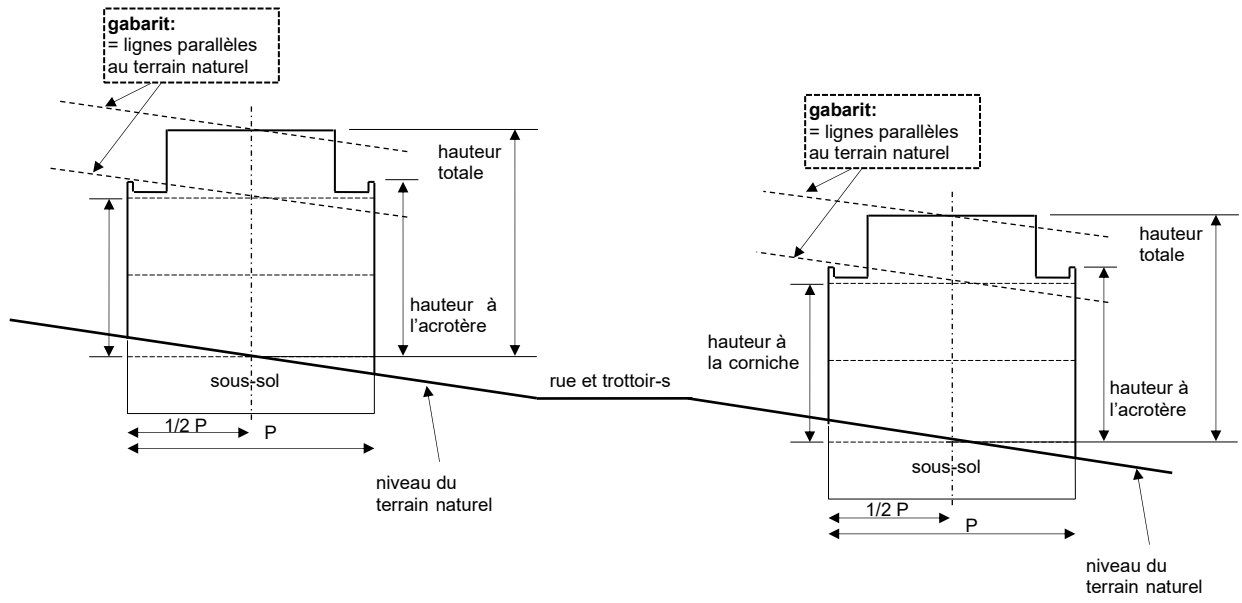
Est à considérer comme « pente moyenne », la valeur absolue du rapport entre la différence d'hauteur du terrain naturel et la partie de la profondeur du terrain à bâtir à prendre en compte. Cette partie est mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l'alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible. 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.

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

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

Les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante. Un gabarit théorique parallèle au niveau du terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer. Le nombre maximal des niveaux compte pour chacune des façades.





Chapitre 5 Annexes

Art. 41 Couleurs admises

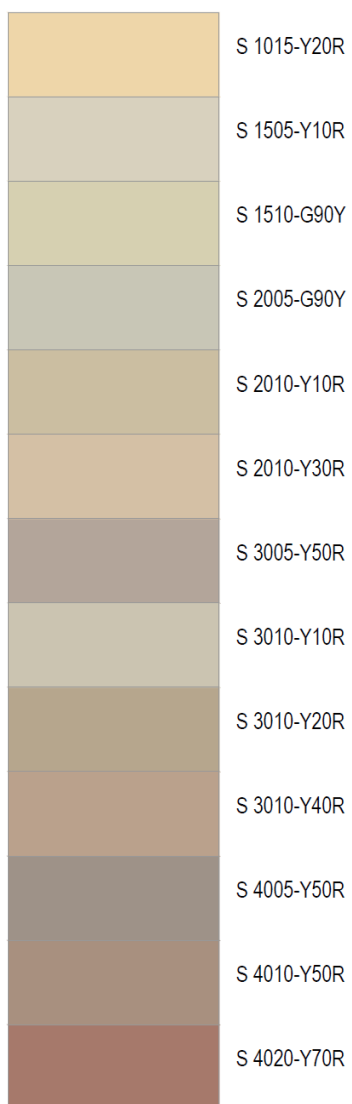
Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements.



À titre indicatif : les couleurs du système « Natural Colour System » (NCS)



Pierre



Art. 42 Glossaire

Acrotère²	On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
Alignement de voirie²	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
Alignement obligatoire²	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.
Auvent²	On entend par auvent, un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.
Avant-corps²	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
Balcon²	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.
Car-port²	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.
Changement du mode d'affectation⁵	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.
Clôture²	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).
Coefficient d'occupation du sol [COS]¹	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.
Coefficient d'utilisation du sol [CUS]¹	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.
Coefficient de scellement du sol [CSS]¹	On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.
Comble²	On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.
Conservation	On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.
Construction²	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Corniche	On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.
Cote de niveau²	On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
Densité de logement [DL]¹	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.
Dépendance²	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.
Dépendance agricole	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.
Domaine public⁵	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.
Enseigne⁵	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.
Étage en retrait²	On entend par étage en retrait, le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.
Faîte/Faîtage²	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.
Habitation légère	Une habitation légère est une construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 50 m ² .
Hauteur à l'acrotère²	On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur à la corniche²	On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur du socle²	On entend par hauteur du socle, la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée 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.
Ilot²	On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible²	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.
Logement²	On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.
Logement de type collectif²	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
Logement intégré²	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.
Loggia²	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.
Lot²	On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
Lotissement³	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.
Lucarne	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.
Maison bi-familiale²	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
Maison en bande²	On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
Maison jumelée²	On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
Maison plurifamiliale²	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
Maison unifamiliale²	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.
Niveau⁵	Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.
Niveau en sous-sol²	Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.
Niveau fini du plancher⁵	Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.
Niveau fini sous dalle⁵	Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00 m de référence.
Niveau naturel du terrain²	On entend par niveau naturel du terrain, le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.
Niveau plein²	On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Nombre d'étages²	On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
Nombre de niveaux²	On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.
Nu (de la façade)	Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait
Pente moyenne	Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d'hauteur 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.
Parcelle²	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
Profondeur de construction²	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.
Recul²	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.
Rénovation	On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l'immeuble.
Restauration	On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.
Revêtement perméable⁵	Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.
Saillie⁵	Elément débordant par rapport à un autre. On distingue : - les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents, balcons et - les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.
Studio⁵	Logement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment l'espace de séjour et l'espace nuit, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.
Surface construite brute¹	On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.
Surface d'emprise au sol¹	On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.
Surface de vente⁶	La surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.
Surface habitable nette⁵	Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101:2016).

Surface hors œuvre¹	<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>
Surface non aménageable¹	<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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.</p> <p>Ces critères ne sont pas cumulatifs.</p>
Surface scellée¹	<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>
Terrain à bâtir brut¹	<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>
Terrain à bâtir net¹	<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>
Terrasse²	<p>On entend par terrasse, une surface stabilisée à l'air libre, 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"> – la terrasse accolée à un bâtiment; – la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur; – le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.
Toit à la Mansart	<p>toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.</p>
Transformation d'une construction⁵	<p>Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.</p>
Travaux de remblai et de déblai⁵	<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 m³.</p>

Trottoir⁵	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.
Véranda	Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal
Voie carrossable⁵	Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.
Voie desservante²	On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.
Voie publique²	On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Sources

¹ 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.

² 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.

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

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

⁵ Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS) du 20 décembre 2018.

⁶ Art 2 de la loi du 2 septembre 2011 concernant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.