

Plan d'Aménagement Particulier (PAP) Quartier Existant (QE)



- PARTIE ECRITE –
Version coordonnée

Référence ministérielle	18434/80C, 80C/016/2018
Vote du Conseil communal	04/07/2019
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	16/01/2020

Suivi des Modifications

N°	Titre	Partie modifiée	Référence Min. Int.	Date
01	Mod. PAP-QE PE	PE		

Maître d'ouvrage

Administration Communale de Reckange-sur-Mess

83, rue Jean-Pierre Hilger

L-4980 Reckange-sur-Mess

Tél.: +352 37 00 24-1

E-mail : commune@reckange.lu

Site Internet : www.reckange.lu



Administration communale
de Reckange-sur-Mess

Maître d'œuvre

Luxplan S.A.

4, rue Albert Simon | L-5315 Contern

B.P. 102 | L-5302 Sandweiler

Tél. : (+352) 26 39 01



N° de référence du projet	20220924
---------------------------	----------

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rapport rédigé par	KLOCKENBRING Noémie	20/04/2023
Rapport vérifié par		

Modification(s) du rapport

Indice	Modifications	Date
Version initiale	Approbation du Ministre de l'Intérieur	16/01/2020
-	Premier draft transmis à la commune	Avril 2023
A	Corrections ST	Juillet 2023
B	Correction ST	Août 2023
C	Corrections ST – réunions 26 et 28.09.2023	Septembre 2023
D	Corrections ST – réunion 10.10.2023	Octobre 2023
E	Correction ST – mail + réunion 07.11.2023	Novembre 2023
F	Corrections ST – mail + appel téléphonique 12.01.2024	Janvier 2024
G	Corrections ST – mail 16.01.2024	Janvier 2024



TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
CONTENU	9
CONTEXTE REGLEMENTAIRE	9
DIVISION DU TERRITOIRE	9
CHAMP D'APPLICATION	10
Chapitre 1. Règles applicables par quartier	11
ART. 1 Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 »	11
ART. 1.1. Destination	11
ART. 1.2. Recul des constructions.....	11
ART. 1.3. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	12
ART. 1.4. Nombre de niveaux	13
ART. 1.5. Hauteurs des constructions.....	13
ART. 1.6. Nombre d'unités de logement par bâtiment	14
ART. 2 Quartier mixte villageois « QE MIX-v ».....	15
ART. 2.1. Recul des constructions*	15
ART. 2.2. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	16
ART. 2.3. Nombre de niveaux	17
ART. 2.4. Hauteurs des constructions.....	17
ART. 2.5. Nombre d'unités de logement par bâtiment	18
ART. 2.6. dépendances agricoles	18
ART. 3 Quartier mixte rural « QE MIX-r »	20
ART. 3.1. Destination	20
ART. 3.2. Recul des constructions.....	20
ART. 3.3. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	21
ART. 3.4. Nombre de niveaux	22
ART. 3.5. Hauteurs des constructions*	22
ART. 3.6. Nombre d'unités de logement par bâtiment	23
ART. 3.7. dépendances agricoles	23
ART. 4 Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP ».....	25
ART. 4.1. Règles applicables pour le quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »	25
ART. 4.2. Règles applicables pour le quartier de bâtiments et d'équipements publics « vert »	26
« QE BEP-Vert »	26



ART. 5	Quartier d'activités économiques communal type 1 « QE ECO-C1 »	29
ART. 5.1.	Recul des constructions	29
ART. 5.2.	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	29
ART. 5.3.	Hauteurs des constructions	29
ART. 5.4.	Toitures	29
ART. 5.5.	Nombre d'unités de logement par bâtiment	30
Chapitre 2.	Règles communes à l'ensemble des quartiers existants	31
ART. 6	Lotissement de terrains	31
ART. 7	Cession de terrains	31
ART. 8	Implantation des constructions* en seconde position	31
ART. 9	Façade oblique	31
ART. 10	Toitures	32
ART. 10.1.	Forme des toitures	32
ART. 10.2.	Ouvertures dans les toitures	32
ART. 10.3.	Aspect des toitures	33
ART. 11	Antennes et récepteurs paraboliques	33
ART. 12	Énergies renouvelables	33
ART. 12.1.	Assainissement énergétique	33
ART. 12.2.	Panneaux solaires	33
ART. 12.3.	Équipements techniques fixes	34
ART. 13	Aménagement des combles et étages en retrait	35
ART. 14	Aspect des constructions et intégration dans leur environnement	35
ART. 14.1.	Généralités	35
ART. 14.2.	Couleurs et matériaux en façade	35
ART. 14.3.	Éléments en saillie	35
ART. 14.4.	Maisons jumelées et en bande	36
ART. 15	Espaces et surfaces destinés au séjour prolongé de personnes	36
ART. 16	Espaces et surfaces destinés au séjour non-prolongé de personne	37
ART. 16.1.	Abris de jardin et dépendances isolées	37
ART. 16.2.	Garages et car-ports*	37
ART. 16.3.	Local poubelle et vélos	38
ART. 17	Emplacement de stationnement et accès	39
ART. 18	Surfaces non scellées	39
ART. 19	Aménagement des reculs	39



ART. 19.1.	Généralité	39
ART. 19.2.	Angles de rue	39
ART. 20	Travaux de déblai et remblai et murs de soutènement	39
ART. 20.1.	Déblai et remblai	39
ART. 20.2.	Murs de soutènement	40
ART. 21	Clôtures*	40
ART. 22	Plantations	40
ART. 23	Dérogation	41
Chapitre 3.	Règles particulières pour quartier spécifique « environnement construit »	42
ART. 24	Généralités	42
ART. 25	Toiture	42
ART. 25.1.	Couverture des toitures	42
ART. 25.2.	Rive de toiture	42
ART. 25.3.	Gouttières et descentes d'eau	42
ART. 25.4.	Corniche	42
ART. 26	Couleurs et matériaux en façade	42
ART. 27	Couleurs et matériaux des ouvertures	43
ART. 27.1.	Châssis de fenêtre, portes d'entrées et volets	43
ART. 27.2.	Portes de garage et portes secondaires	43
ART. 28	Garde-corps, mains courantes	43
ART. 29	Aménagement des reculs	43
ART. 29.1.	Murets de jardin	43
ART. 29.2.	Escaliers extérieurs	43
Chapitre 4.	Règles particulières relatives aux éléments à préserver ou à conserver	44
ART. 30	Alignements d'une construction existante à préserver	44
ART. 31	Construction à conserver	44
ART. 32	Petit patrimoine à conserver	45
ART. 33	Gabarit d'une construction existante à préserver	45
ART. 34	Avis préalable	46
ART. 35	Dérogation	46
Chapitre 5.	Définitions communes aux règles du PAP-QE	47



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTENU

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

- la présente partie écrite,
- et la partie graphique à l'échelle 1 : 2500 composée de 2 plans des localités et lieux-dits, délimitant les différents PAP-QE dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisés (PCN) :
 - Plan n°20061687U_LP_PAP_QE_20200128_1
 - Plan n°20061687U_LP_PAP_QE_20200128_2

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PAP-QE exécute le plan d'aménagement général et fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions* et aménagements dans les zones urbanisées.

Ces dispositions sont complétées par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Reckange-sur-Mess.

Le présent règlement est réalisé conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus.

Il est établi en application du Règlement-grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », et de ses articles 1^{er}, et 5 à 8 inclus.

DIVISION DU TERRITOIRE

Le présent PAP-QE est établi sur le principe d'un quartier par zone urbanisée du plan d'aménagement général :

- 5 PAP-QE reprenant les zonages réglementaires issus du PAG :
 - a. Quartier d'habitation 1 « QE HAB-1 »
 - b. Quartier mixte villageois « QE MIX-v »
 - c. Quartier mixte rural « QE MIX-r »
 - d. Quartier de bâtiments et d'équipements publics « QE BEP »
 - e. Quartier d'activités économiques communal type 1 « QE ECO-c1 »
- 1 Quartier spécifique « environnement construit ».

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

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

Les termes suivis d'un astérisque (*) dans la présente partie écrite correspondent aux termes définis au Chapitre 5 *Définitions communes aux règles du PAP-QE*.



CHAMP D'APPLICATION

Les règles du PAP-QE s'appliquent aux aménagements et aux constructions* nouvelles, aux transformations, aux agrandissements et à la rénovation d'aménagements et de constructions* existantes, ainsi qu'aux changements d'affectation.

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



CHAPITRE 1. REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

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

Le PAP-QE de la zone HAB-1 est subdivisé en deux sous-quartiers :

- « QE HAB-1a »
- « QE HAB-1b ».

ART. 1.1. DESTINATION

Le mode d’utilisation du sol de la zone d’habitation 1, tel que défini dans la partie écrite du plan d’aménagement général (PAG), est précisé ci-dessous pour le PAP « QE HAB-1 ».

Dans les secteurs « QE HAB-1a », toutes les activités telles que définies dans la partie écrite du PAG sont admises à la condition que les stationnements nécessaires à l’activité soient garantis sur la propriété (parcelles* contiguës appartenant au même propriétaire).

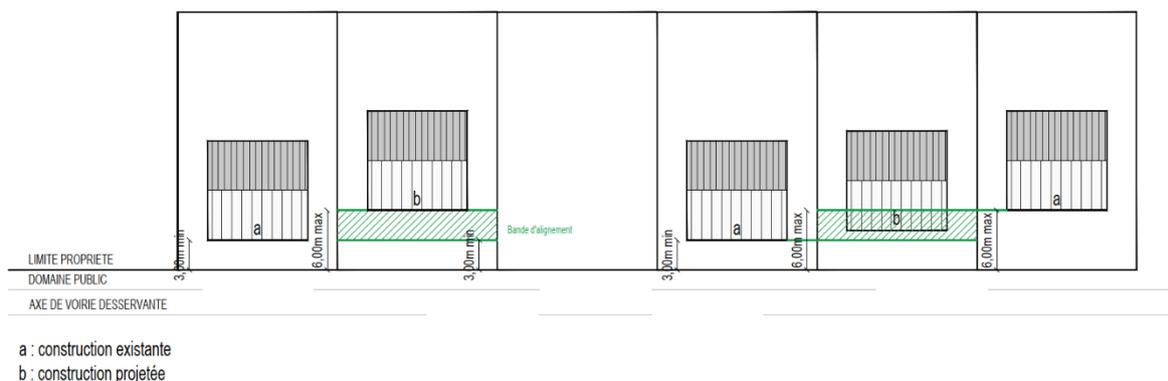
Dans les secteurs « QE HAB-1b », seules les constructions* à l’usage d’habitation sont admises.

ART. 1.2. REcul DES CONSTRUCTIONS

ART. 1.2.1. REcul AVANT

Les façades avant des constructions* principales doivent être implantées :

- En respectant un recul de trois mètres (3,00 m) au minimum et de six mètres (6,00 m) au maximum, à calculer par rapport aux limites du terrain à bâtir net*;;
- Dans la bande d’alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions* principales sises sur les parcelles* directement voisines, sans dépasser les reculs minimum et maximum autorisés.



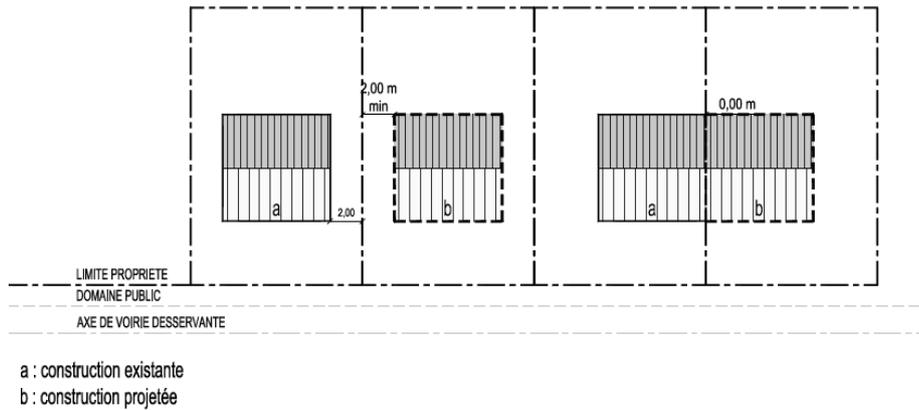
ART. 1.2.2. REcul LATERAL

Les constructions* principales doivent être implantées soit :

- en recul* latéral de deux mètres (2,00 m) minimum ;

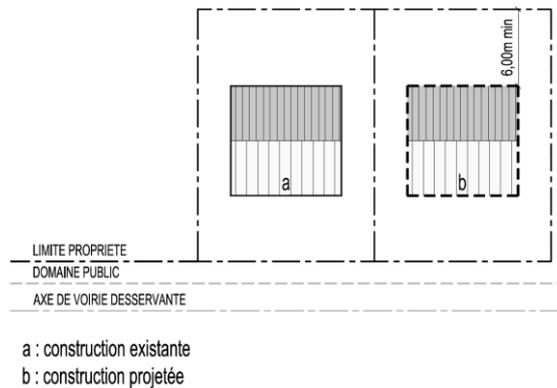


- en cas de construction* principale existante en limite de propriété sur la parcelle* voisine, la nouvelle construction* doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0,00 m).



ART. 1.2.3. REcul ARRIERE

Les constructions* principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul* arrière de six mètres (6,00 m) minimum.



ART. 1.3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 1.3.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les maisons unifamiliales* peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les maisons bi-familiales* et plurifamiliales* peuvent être isolées, jumelées, ou en bande.

ART. 1.3.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

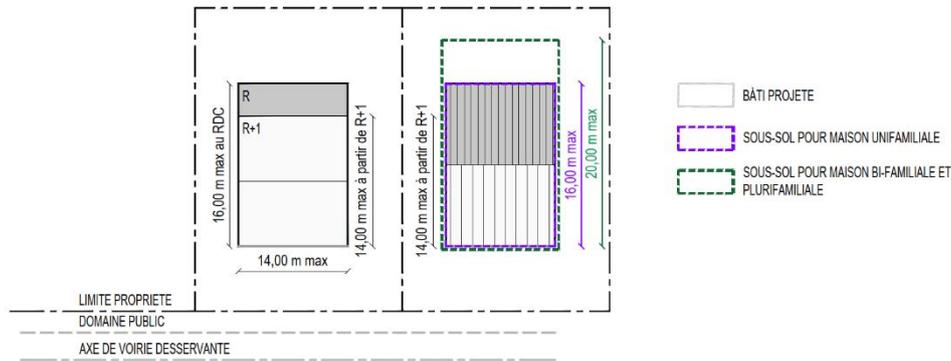
La profondeur* des constructions* principales hors-sol est limitée à :

- quatorze mètres (14,00 m),



- seize mètres (16,00 m) de profondeur pour le rez-de-chaussée de la construction* principale, à l'arrière, si le recul postérieur minimal est respecté.

La profondeur des constructions* en sous-sol est limitée à seize mètres (16,00 m) pour les maisons unifamiliales et bi-familiales et vingt mètres (20,00 m) pour les maisons plurifamiliales.



ART. 1.3.3. LARGEUR DE CONSTRUCTION

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

- minimum six mètres et cinquante centimètres (6,50 m) par unité de logement* pour les maisons jumelées ou en bande,
- minimum huit mètres (8,00 m) pour les maisons isolées,
- minimum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) et dix-neuf mètres cinquante centimètres (19,50 m) pour les maisons plurifamiliales.

ART. 1.4. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 1.4.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux* pleins autorisé est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un niveau habitable supplémentaire est autorisé dans les combles* pour le cas d'une toiture à double pente, ou comme étage en retrait* dans le cas d'une toiture plate*.

ART. 1.4.2. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

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

ART. 1.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans les articles suivants sont des hauteurs maximales définies, pour les constructions* principales. Les hauteurs des annexes* et dépendances* sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.

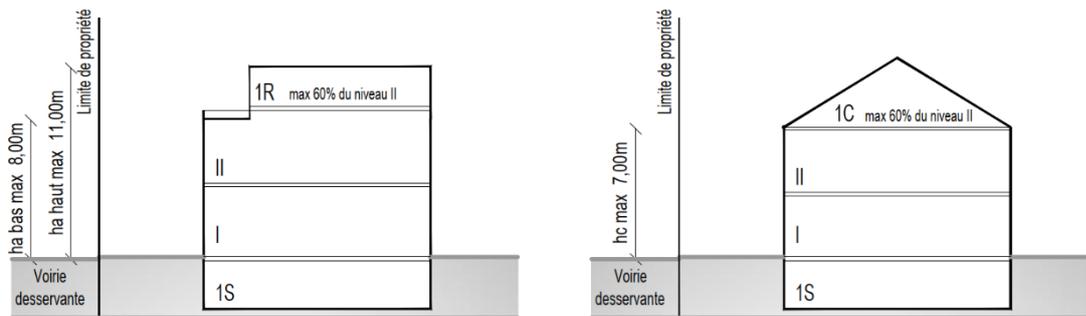


ART. 1.5.1. HAUTEUR A LA CORNICHE

La hauteur à la corniche* doit être de maximum sept mètres (7,00 m).

ART. 1.5.2. HAUTEUR D'ACROTÈRE

La hauteur à l'acrotère* est de huit mètres (8,00 m) maximum à l'acrotère* bas et de onze mètres (11,00 m) maximum à l'acrotère* haut, en cas de niveau en retrait.



ART. 1.6. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT

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

- une unité de logement* (+ un logement intégré*) par maison unifamiliale*,
- deux unités de logement* par maison bi-familiale*,
- six unités de logement* par maison plurifamiliale*.



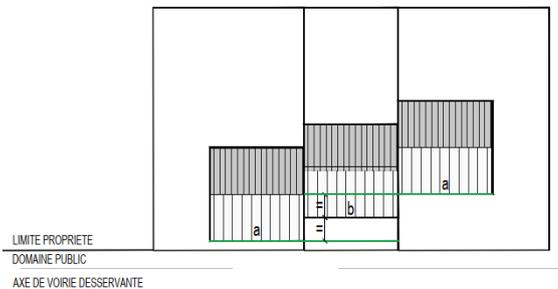
ART. 2 QUARTIER MIXTE VILLAGEOIS « QE MIX-V »

ART. 2.1. REcul DES CONSTRUCTIONS*

ART. 2.1.1. REcul AVANT

Les façades avant des constructions* principales doivent être implantées :

- En respectant un recul d'un mètre (1,00 m) au minimum et de six mètres (6,00 m) maximum, à calculer par rapport aux limites avant du terrain à bâtir net* ;
- Dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions* principales, sises sur les parcelles* directement voisines, sans dépasser les reculs minimum et maximum autorisés.
- Pour les constructions* en bande, en respectant un recul égal à la moyenne des reculs* avant des constructions* limitrophes.

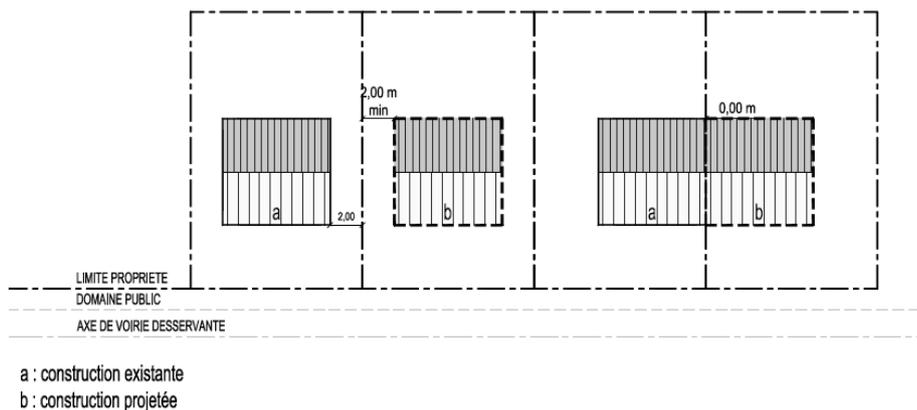


ART. 2.1.2. REcul LATERAL

Les constructions* principales doivent être implantées soit :

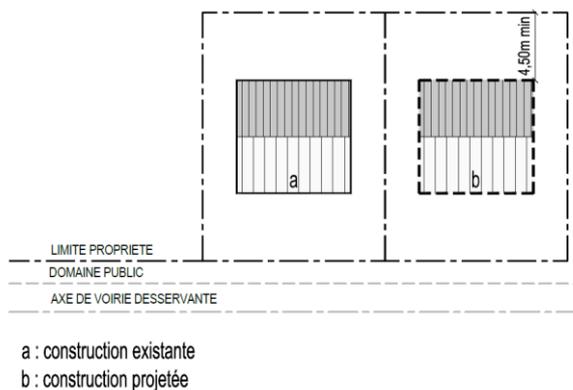
- en recul* latéral de deux mètres (2,00 m) minimum ;
-) en cas de construction* principale existante en limite de propriété sur la parcelle* voisine, la nouvelle construction* doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0,00 m).





ART. 2.1.3. REcul ARRIERE

Les constructions* principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul* arrière de quatre mètres cinquante centimètres (4,50 m) minimum.



ART. 2.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 2.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les maisons unifamiliales*, bi-familiales et plurifamiliales* peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

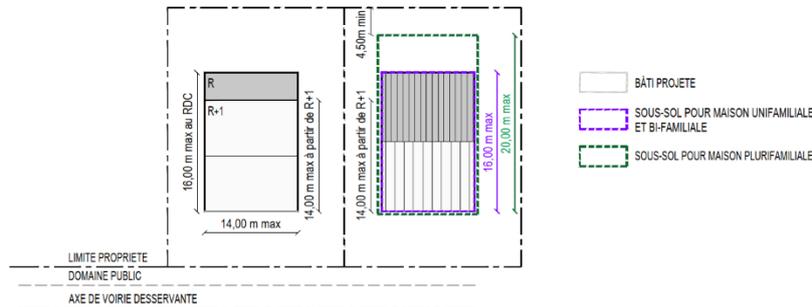
ART. 2.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- quatorze mètres (14,00 m),
- seize mètres (16,00 m) de profondeur pour le rez-de-chaussée de la construction* principale, à l'arrière, si le recul postérieur minimal est respecté.



La profondeur des constructions* en sous-sol est limitée à seize mètres (16,00 m) pour les maisons unifamiliales et bi-familiales et vingt mètres (20,00 m) pour les maisons plurifamiliales, si le recul postérieur minimal est respecté.



ART. 2.2.3. LARGEUR DE CONSTRUCTION

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

- minimum six mètres et cinquante centimètres (6,50 m) par unité de logement* pour les maisons jumelées ou en bande,
- minimum huit mètres (8,00 m) pour les maisons isolées,
- minimum sept mètres cinquante centimètres (7,50 m) et maximum dix-neuf mètres et cinquante centimètres (19,50 m) pour les maisons plurifamiliales.

ART. 2.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 2.3.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux* pleins autorisé est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un niveau habitable supplémentaire est autorisé dans les combles*.

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

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

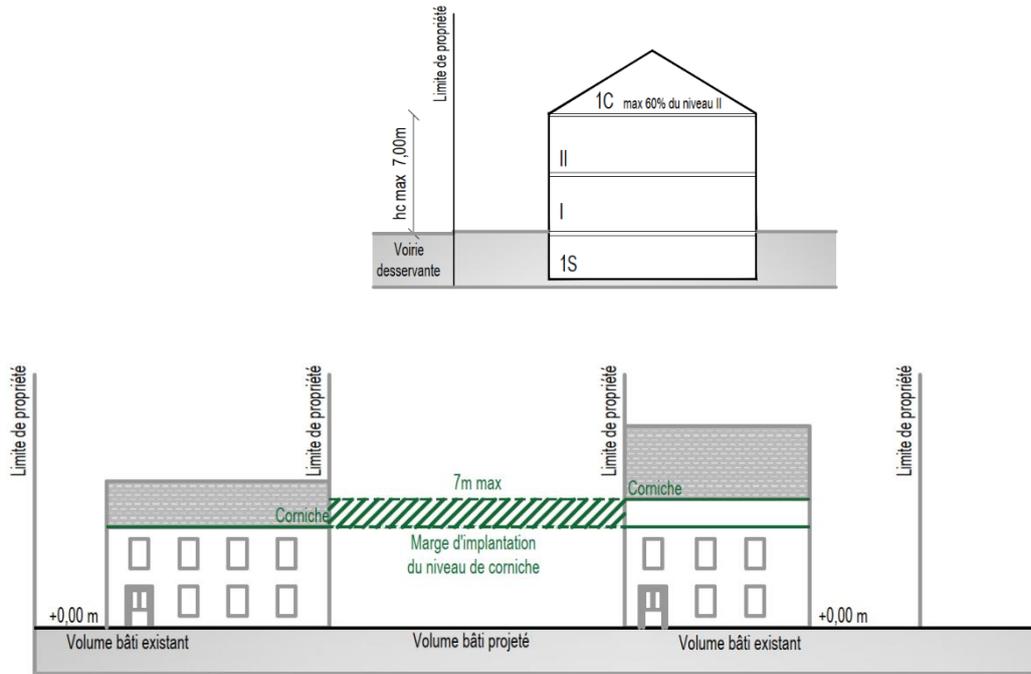
ART. 2.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs définies dans les articles suivants sont des hauteurs maximales définies pour les constructions* principales. Les hauteurs des annexes* et dépendances* sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.

ART. 2.4.1. HAUTEUR A LA CORNICHE

La hauteur à la corniche* doit être de maximum sept mètres (7,00 m).





ART. 2.4.2. HAUTEUR D'ACROTERE

Seules les extensions* arrière au rez-de-chaussée, peuvent être dotées d'une toiture-plate*, accessible en terrasse*. Cette dernière a un niveau plein* au maximum.

ART. 2.5. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT

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

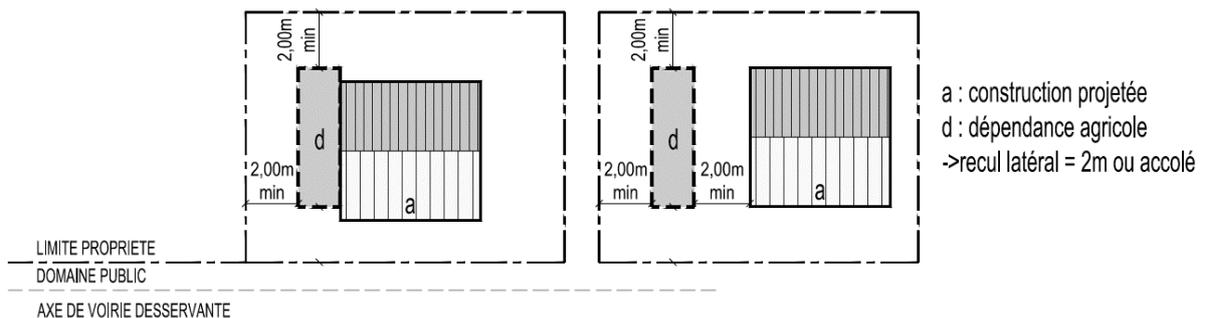
- une unité de logement* (+ un logement intégré*) par maison unifamiliale*,
- huit unités de logement* par maison plurifamiliale*.

ART. 2.6. DEPENDANCES AGRICOLES

ART. 2.6.1. RECLUS DES DEPENDANCES AGRICOLES

Les dépendances* agricoles ont des reculs* latéraux et arrière d'au moins deux mètres (2,00 m).

Elles peuvent être accolées à des constructions* existantes ou respecter une distance de deux mètres (2,00 m) minimum.



Dans le cas d'une reconstruction d'une dépendance* agricole démolie, les reculs* existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

ART. 2.6.2. PROFONDEUR DES DEPENDANCES AGRICOLES

Aucune profondeur maximale de construction* n'est imposée pour les dépendances* agricoles.

ART. 2.6.3. AUTRES PRESCRIPTIONS

Pour les prescriptions non définies dans cet article « dépendances* agricoles » les prescriptions des constructions* principales du QE MIX-v sont d'application.



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

ART. 3.1. DESTINATION

Dans le quartier, ne sont autorisées que des maisons unifamiliales, des bâtiments destinés à une activité agricole, un accueil à la ferme est autorisé ainsi que des gîtes et hébergements liés à celle-ci, c'est-à-dire que tout changement d'affectation et/ou toute nouvelle construction* ne sont autorisés que pour :

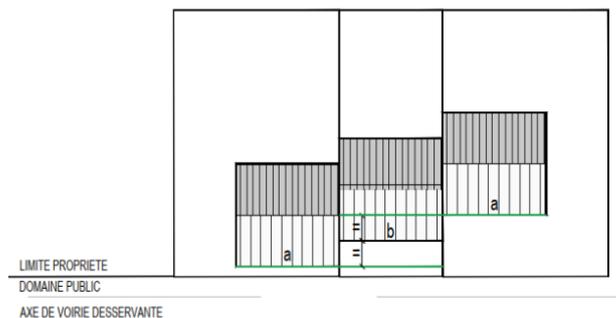
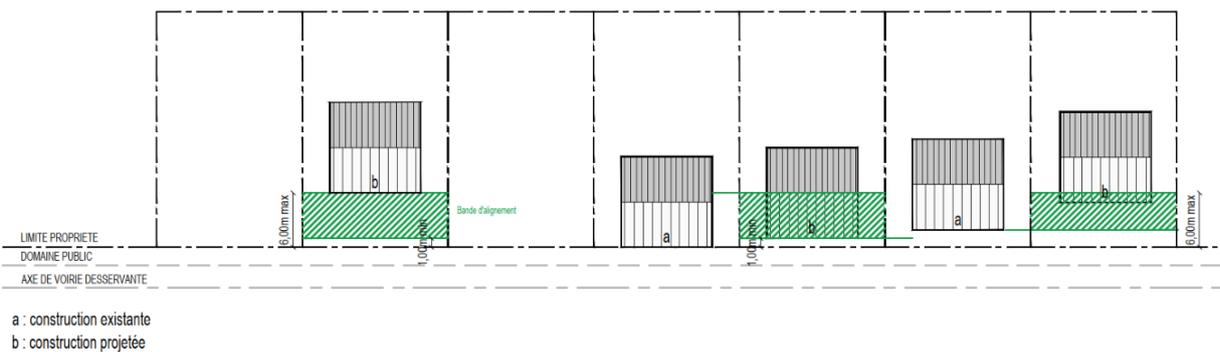
- la construction* de maison unifamiliale*, avec un logement intégré* au maximum, à l'usage de l'exploitant,
- l'agrandissement d'un logement* de type maison unifamiliale*,
- les activités agricoles et les hébergements liés à celles-ci.

ART. 3.2. REcul DES CONSTRUCTIONS

ART. 3.2.1. REcul AVANT

Les façades avant des constructions* principales doivent être implantées :

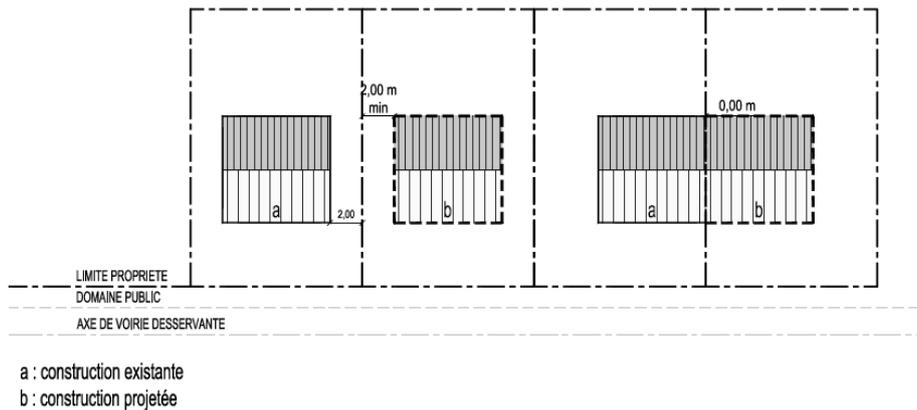
- En respectant un recul d'un mètre (1,00 m) au minimum et de six mètres (6,00 m) maximum, à calculer par rapport aux limites avant du terrain à bâtir net* ;
- Dans la bande d'alignement formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions* principales, sises sur les parcelles* directement voisines, sans dépasser les reculs minimum et maximum autorisés.
- Pour les constructions* en bande, en respectant un recul* égal à la moyenne des reculs* avant des constructions* limitrophes.



ART. 3.2.2. REcul LATERAL

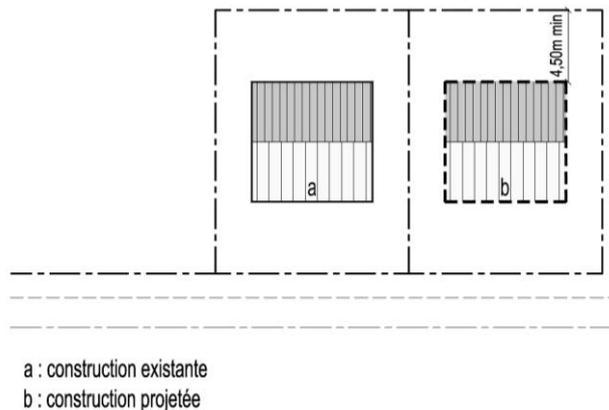
Les constructions* principales doivent être implantées soit :

- en recul* latéral de deux mètres (2,00 m) minimum ;
- en cas de construction* principale existante en limite de propriété sur la parcelle* voisine, la nouvelle construction* doit être implantée en limite latérale de propriété, donc avec un recul nul (0,00 m).



ART. 3.2.3. REcul ARRIERE

Les constructions* principales, hors sol et sous-sol, doivent respecter un recul* arrière de quatre mètres cinquante (4,50 m) minimum.



ART. 3.3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 3.3.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les maisons unifamiliales* peuvent être isolées, jumelées et en bande.

Les hébergements sont autorisés avec un maximum de 4 chambres par exploitation.

Les maisons bi-familiales et plurifamiliales sont interdites.

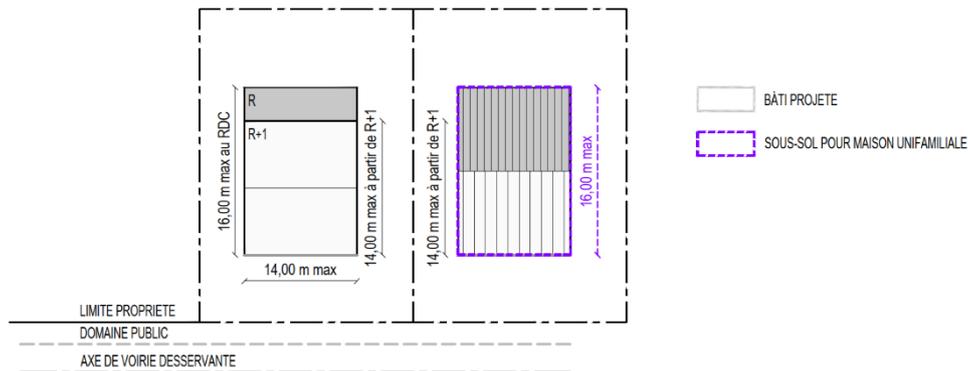


ART. 3.3.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- quatorze mètres (14,00 m),
- seize mètres (16,00 m) de profondeur pour le rez-de-chaussée de la construction* principale, à l'arrière, si le recul* postérieur minimal est respecté.

La profondeur des constructions* principales en sous-sol est limitée à seize mètres (16 m).



ART. 3.3.3. LARGEUR DE CONSTRUCTION

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

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

ART. 3.4. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 3.4.1. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux* pleins autorisé est de deux (2) niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage. Un niveau habitable supplémentaire est autorisé dans les combles*.

ART. 3.4.2. NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

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

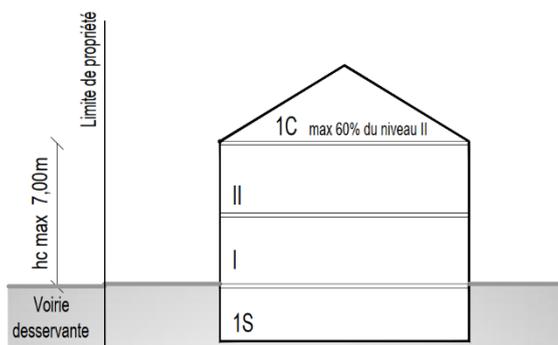
ART. 3.5. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS*

Les hauteurs définies dans les articles suivants sont des hauteurs maximales définies pour les constructions* principales. Les hauteurs des annexes* et dépendances* sont définies dans les articles correspondants de la présente partie écrite.



ART. 3.5.1. HAUTEUR A LA CORNICHE

Pour toute nouvelle construction*, la hauteur à la corniche* ne peut dépasser sept mètres (7,00 m).



ART. 3.5.2. HAUTEUR D'ACROTERE

Seules les extensions* arrière au rez-de-chaussée, peuvent être dotées d'une toiture-plate*, accessible en terrasse*. Cette dernière a un niveau plein* au maximum.

ART. 3.6. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT

Le nombre d'unités de logement* maximum est limité à une unité de logement* (+ un logement intégré*) par maison unifamiliale*.

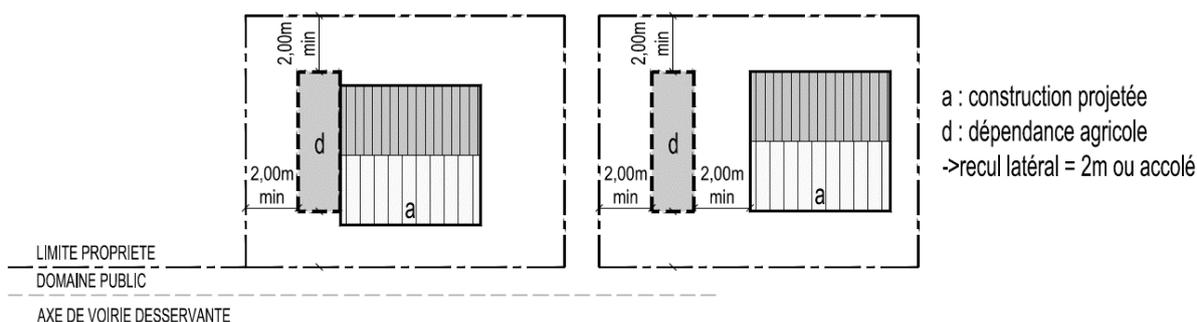
À l'exception des hébergements visés par l'Art. Art. 3.3.1, toute chambre individuelle en location est à considérer comme unité de logement* à part entière. Celles-ci doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité, fixés par le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019.

ART. 3.7. DEPENDANCES AGRICOLES

ART. 3.7.1. RECVS DES DEPENDANCES AGRICOLES

Les dépendances* agricoles ont des reculs* latéraux et arrière d'au moins deux mètres (2,00 m).

Elles peuvent être accolées à des constructions* existantes ou respecter une distance de deux mètres (2,00 m) minimum.



Dans le cas d'une reconstruction d'une dépendance* agricole démolie, les reculs* existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

ART. 3.7.2. PROFONDEUR DES DEPENDANCES AGRICOLES

Aucune profondeur maximale de construction* n'est imposée pour les dépendances* agricoles.

ART. 3.7.3. AUTRES PRESCRIPTIONS

Pour les prescriptions non définies dans cet article « dépendances* agricoles » les prescriptions des constructions* principales du QE MIX-v sont d'application.



ART. 4 QUARTIER DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »

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

- « QE BEP » ;
- « QE BEP-Vert »

ART. 4.1. REGLES APPLICABLES POUR LE QUARTIER DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS « QE BEP »

ART. 4.1.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Pour les QE BEP qui jouxtent des QE HAB-1, QE MIX- v ou QE MIX-r, les nouvelles constructions* doivent respecter les prescriptions dimensionnelles suivantes :

ART. 4.1.1.1 REcul AVANT :

Les constructions* principales peuvent être implantées avec un recul* avant nul (0,00 m) sans préjudice d'autres conditions et permissions de voirie à respecter, ainsi que sous conditions que la visibilité soit garantie.

ART. 4.1.1.2 REcul LATERAL :

Les constructions* principales peuvent être implantées :

- avec un recul* latéral nul (0,00 m) ou de deux mètres (2,00 m) minimum en cas de construction* principale existante en limite de propriété sur la parcelle* voisine ;
- de deux mètres (2,00 m) minimum dans les autres cas.

ART. 4.1.1.3 REcul ARRIERE :

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

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

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

ART. 4.1.2.1 TYPE DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

ART. 4.1.2.2 PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

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



ART. 4.1.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 4.1.3.1 NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS SOL :

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

ART. 4.1.3.2 NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAU EN SOUS-SOL :

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

ART. 4.1.4. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT

ART. 4.1.4.1 NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT ET EQUIPEMENTS PUBLICS :

Les logements* sont interdits, à l'exception des logements* de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des lieux.

Ceux-ci peuvent être isolés ou intégrés aux constructions* existantes ou projetées.

ART. 4.1.4.2 NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT DANS LES STRUCTURES MEDICALES OU PARAMEDICALES, LES MAISONS DE RETRAITE, LES INTERNATS, LES STRUCTURES DESTINEES A L'ACCUEIL DE DEMANDEURS DE PROTECTION INTERNATIONALE :

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

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

Celui-ci peut être isolé ou intégré aux constructions* existantes ou projetées.

ART. 4.1.4.3 NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT DANS LES BATIMENTS DESTINES AUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX :

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

- une unité de logement* (+ un logement intégré*) par maison unifamiliale*,
- deux unités de logement* par maison bi-familiale*,
- vingt-quatre unités de logement* par maison plurifamiliale*.

Un logement* de service maximum est autorisé par maison plurifamiliale*.

ART. 4.2. REGLES APPLICABLES POUR LE QUARTIER DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS « VERT » « QE BEP-VERT »

ART. 4.2.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

Les reculs* des constructions* sont définis librement en fonction des besoins.

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

Seules sont autorisées les constructions* légères et non permanentes.



Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

Les constructions* doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu bâti environnant.

ART. 4.2.3. NOMBRE DE NIVEAUX

ART. 4.2.3.1 NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux* pleins autorisé est d'un (1) niveau, soit un rez-de-chaussée.

ART. 4.2.3.2 NOMBRE MAXIMAL DE NIVEAUX EN SOUS-SOL

Les niveaux en sous-sol sont interdits.

ART. 4.2.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* légères projetées est définie en fonction des besoins, mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions* projetées dans leur espace bâti proche.

ART. 4.2.5. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT

Les logements* sont interdits.



ART. 5 QUARTIER D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNAL TYPE 1 « QE ECO-C1 »

ART. 5.1. REcul DES CONSTRUCTIONS

ART. 5.1.1. REcul AVANT

Toute nouvelle construction* pour cette zone doit respecter un recul* avant d'au moins six mètres (6 m) par rapport à la voirie principale.

ART. 5.1.2. REcul LATERAL

Toute nouvelle construction* doit être implantée à trois mètres (3 m) minimum de la limite latérale de propriété.

ART. 5.1.3. REcul ARRIERE

Toute nouvelle construction*, hors sol et sous-sol, doit respecter un recul* arrière de trois mètres (3,00 m) minimum.

ART. 5.1.4. DEROGATION

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

ART. 5.2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

ART. 5.2.1. TYPE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions* peuvent être implantées de manière isolée ou groupée.

ART. 5.2.2. PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur maximale des constructions* est définie par déduction des reculs* avant et arrière de la profondeur totale du terrain à bâtir net*.

ART. 5.3. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Pour le calcul des hauteurs de constructions*, c'est la « rue des Trois Cantons » qui sert de référence comme voie desservante*.

La hauteur des constructions* ne peut excéder neuf mètres (9,00 m) à la corniche*, treize mètres (13,00 m) à l'acrotère*.

ART. 5.4. TOITURES

Sont admises les formes de toitures suivantes :



- toitures à deux versants de pentes comprises entre quinze degrés (15°) et dix-huit degrés (18°),
- toitures à un versant unique de pente inférieure à huit degrés (8°),
- toitures plates, entre trois degrés (3°) et huit degrés (8°), et toitures-terrasses*.

ART. 5.5. NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR BATIMENT

Les logements* sont interdits, à l'exception des logements* de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des lieux.

Un logement* de service maximum est autorisé par bâtiment. Celui-ci peut être isolé ou intégré aux constructions* existantes ou projetées.



CHAPITRE 2. REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES QUARTIERS EXISTANTS

ART. 6 LOTISSEMENT DE TERRAINS

- Lorsqu'un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s), le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- Lors de la demande d'autorisation de lotissement de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement comprenant un avant-projet sommaire (APS) des constructions projetées qui démontre la constructibilité du / des terrain(s) conformément au présent règlement.
- Un lotissement de terrain qui conduirait à rendre non-conforme une construction existante vis-à-vis des dispositions du présent règlement, ou rendant un terrain inconstructible est interdit.

ART. 7 CESSION DE TERRAINS

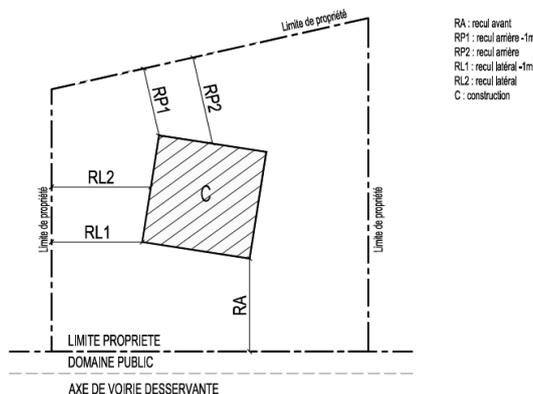
La délivrance d'une autorisation de construire peut être conditionnée par la cession gratuite à la commune des terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article 25 alinéa 3 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser cinq pourcent (5%) de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

ART. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* EN SECONDE POSITION

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

ART. 9 FAÇADE OBLIQUE

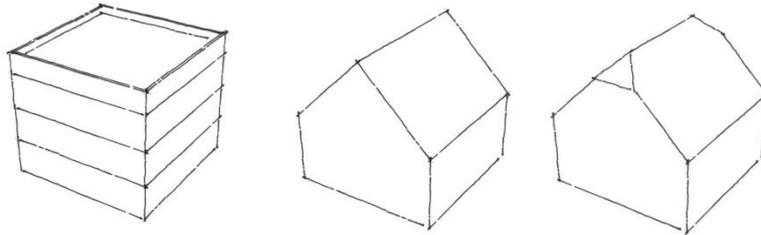
Lorsqu'une façade de construction* principale se présente obliquement par rapport aux limites séparatrices de propriété, le recul* de construction* est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul* de la construction* ne peut pas être diminué de plus d'un mètre (1,00 m).



ART. 10 TOITURES

ART. 10.1. FORME DES TOITURES

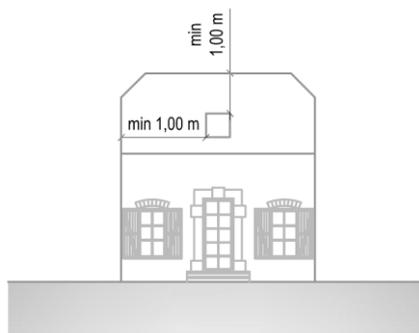
- Les façades et la partie visible des toits doivent garder un rapport proportionnel. La hauteur de la toiture, mesurée dans le plan vertical, ne peut excéder la hauteur de la façade.
- Les toitures plates* ne sont autorisées sur le volume principal que dans les quartiers existants HAB-1, BEP et ECO-c1.



- Les toitures à versants doivent présenter une pente comprise entre trente degrés (30°) et quarante degrés (40°). Elles peuvent présenter deux versants. Les toitures à deux versants sont en bâtière, leurs pans se rejoignent en un faîte* unique. Les croupes ou demi-croupes surplombant les murs pignons sont autorisées.
- Les toitures en appentis sont autorisées pour les dépendances et les annexes accolées à la construction principale.

ART. 10.2. OUVERTURES DANS LES TOITURES

- Les types d'ouvertures autorisés sont les lucarnes, les châssis rampants et les terrasses* dans le gabarit des toitures.
- Dans les quartiers existants MIX-v et MIX-r, les terrasses* dans le gabarit des toitures ne sont pas autorisées, côté rue.
- Les ouvertures sont à implanter avec un recul* d'un mètre (1,00 m) minimum sur les limites latérales, les arrêtes et les noues de toitures, et par rapport au niveau du faîte*.
- Les lucarnes sont à implanter avec un recul* d'un mètre (1,00 m) minimum par rapport à la façade à laquelle elle se rapporte. Les lucarnes continues entre le niveau aménagé sous combles et le niveau inférieur sont interdites.



- e) Le dépassement de la corniche par rapport aux façades principales doit être compris entre dix et trente centimètres (0,10 m et 0,30 m) de même que le dépassement de la toiture sur les murs pignons.

ART. 10.3. ASPECT DES TOITURES

- a) Les toitures doivent être de ton sombre et mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit (panneaux solaires non considérés).
- b) La surface des toitures plates* non accessible doit être végétalisée.
- c) Les toitures plates des derniers niveaux pleins peuvent être réalisées sous forme de toit terrasse*.
- d) Les toitures plates* des dépendances* et annexes accolées à la construction* principale, peuvent être accessibles, sauf si la dépendance* ou l'annexe est accolée à la limite parcellaire*.

ART. 11 ANTENNES ET RECEPTEURS PARABOLIQUES

- a) Les antennes et récepteurs paraboliques ne doivent pas dépasser sur le domaine public.
- b) Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.
- c) Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

ART. 12 ÉNERGIES RENOUVELABLES

ART. 12.1. ASSAINISSEMENT ENERGETIQUE

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

ART. 12.2. PANNEAUX SOLAIRES

Toute installation, destinée à la production d'énergie renouvelable, est soumise à une autorisation de construire préalable.

Les panneaux solaires doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques brillants.

L'installation des panneaux solaires est autorisée :

1. Sur les toitures en pente des constructions principales et des dépendances pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser ni le faîte ni les rives de la toiture.

Les panneaux solaires peuvent remplacer le matériau de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.



2. Sur les toitures plates des constructions principales et des dépendances, ils ne doivent pas dépasser une hauteur totale d'un mètre (1,00 m).

3. Sur les façades des constructions :

L'installation des panneaux solaires est interdite sur les façades visibles du domaine public ou donnant sur la voie desservante.

Les panneaux solaires doivent être installés parallèlement au plan de la façade.

4. Dans les marges de reculs latérales et arrière :

En respectant un recul de minimum cinquante centimètres (0,50 m) par rapport à ces limites. La hauteur des panneaux solaires dans les marges de recul est limitée à deux mètres (2,00 m) et leur surface est limitée à cinq mètres carrés (5 m²) maximum.

Les panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique sont autorisés sur les balcons ou dans les espaces libres, sous condition d'avoir une capacité de production inférieure à 800 W_{crête}, et d'être amovibles.

Sur un balcon, ils ne doivent pas être installés en saillie, mais à fleur de garde-corps.

Leur installation dans les espaces libres doit présenter une hauteur maximale d'un mètre (1,00 m).

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.

ART. 12.3. 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) Quelle que soit l'implantation autorisable de l'équipement technique choisie, la bouche d'évacuation de celui-ci ne doit pas être orientée vers la parcelle voisine.

c) Les éléments extérieurs d'une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière, sous condition de respecter le recul minimal de deux mètre (2,00 m) de la limite de la parcelle.

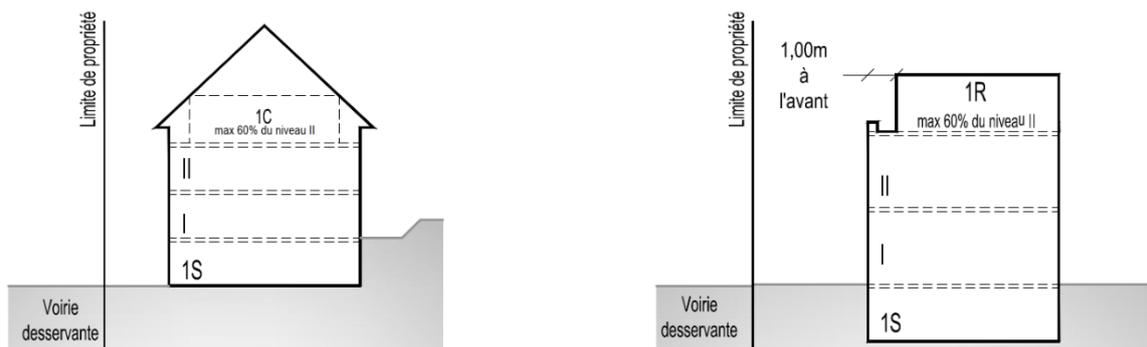
Si l'implantation dans le recul arrière n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter le recul minimal réglementaire du quartier considéré et de proposer un brise-vue compatible avec le fonctionnement de l'équipement en question.

d) Les équipements techniques fixes sont autorisés en toiture plate des constructions principales, sous condition que leur impact visuel soit limité.



ART. 13 AMENAGEMENT DES COMBLES ET ETAGES EN RETRAIT

- Dans le cas d'une toiture à versants, l'aménagement d'un étage au maximum est autorisé dans les combles*, et ne doit représenter que soixante pourcent (60 %) maximum de la surface habitable nette* du dernier niveau plein*.
- Dans le cas d'une toiture plate*, le niveau en retrait doit respecter un recul* avant minimum d'un mètre (1,00 m) et ne doit représenter que soixante pourcent (60 %) maximum de la surface habitable nette* du dernier niveau plein*.
- Les terrasses* au-dessus des niveaux en retrait sont interdites.



ART. 14 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INTEGRATION DANS LEUR ENVIRONNEMENT

ART. 14.1. GENERALITES

Lors d'une nouvelle construction* et/ou d'une transformation/rénovation d'une construction* existante, tout élément ajouté, en lien avec l'aspect extérieur du volume bâti, doit faire l'objet d'une validation du Bourgmestre.

ART. 14.2. COULEURS ET MATERIAUX EN FAÇADE

- Les façades des constructions** principales doivent être couvertes de matériaux mats de teinte pastelle. L'utilisation de bardages de bois de teinte naturelle ou de bardage d'apparence mate est autorisée. L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les décors de façade.
- Les murs d'attente des maisons jumelées doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

ART. 14.3. ÉLÉMENTS EN SAILLIE

- Les balcons* sont prohibés côté rue si le recul* avant de la construction* est inférieur à un mètre (1,00 m).
- Les éléments de bâtiments en saillie, comme les piliers, les corniches, les avant-toits, les perrons et leur couverture, ainsi que les avant-corps* comme les encorbellements et les balcons* sont autorisés hors des surfaces constructibles où ils ne constituent pas une avancée de plus de



cinquante centimètres (0,50 m). Ils doivent respecter une distance de deux mètres (2,00 m) minimum avec la limite de la parcelle*.

ART. 14.4. MAISONS JUMELEES ET EN BANDE

- a) L'ensemble des constructions* jumelées doit être constitué d'entrées séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun (garage collectif, chauffage, etc.)
- b) Pour tout groupement de maisons jumelées ou en bande, l'uniformité architecturale, de gabarit, de toiture et de teintes et de matériaux doit être appliquée sur tous les volumes bâtis concernés. Pour des constructions* jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

ART. 15 ESPACES ET SURFACES DESTINES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES

- a) Sont considérées comme espaces et surfaces destinés au séjour prolongé de personnes :
 - Les vérandas accolées à la construction principale,
 - Les terrasses non-couverte,
 - Les terrasses couvertes*,
 - Les constructions secondaires non-accolées subordonnées à la construction principale.
- b) Implantation :

La construction d'espaces et de surfaces destinés au séjour prolongé de personnes est admise en respectant les reculs légaux de chaque quartier existant.

La construction secondaire non-accolée subordonnée à la construction principale est implantée avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à la construction principale.
- c) Dimensions :

La hauteur des annexes* est limitée à :

 - trois mètres (3,00 m) à la corniche* ;
 - quatre mètres (4,00 m) à l'acrotère* ;
 - quatre mètres (4,00 m) au faîtage*.

La surface cumulée des terrasses est limitée au produit de la largeur de la construction principale par quatre mètres (4,00 m) maximum.

La surface de la construction secondaire non-accolée subordonnée à la construction principale est limitée à vingt mètres carrés (20,00 m²) maximum.
- d) Le nombre d'espaces et surfaces destinés au séjour prolongé de personnes est limité à :
 - 1 véranda par parcelle,
 - 1 construction secondaire non-accolée subordonnée à la construction principale par parcelle.



ART. 16 ESPACES ET SURFACES DESTINES AU SEJOUR NON-PROLONGE DE PERSONNE

Aucun espace ni surface destinés au séjour non-prolongé de personne ne peut être autorisée dans les marges de recul* avant.

Les espaces et surfaces destinés au séjour non-prolongé de personne définis sous article « abris de jardin et dépendances* isolées » du présent règlement ne peuvent en aucun cas servir de garages ou de stationnement pour voiture.

Les toitures des espaces et surfaces destinés au séjour non-prolongé de personne peuvent être réalisées sous forme de toitures plates* sans préjudice des règles définies à l' Art. 10 du présent règlement.

ART. 16.1. ABRIS DE JARDIN ET DEPENDANCES ISOLEES

a) Implantation

La construction d'abris de jardin est admise dans le recul* arrière :

- avec un recul* latéral d'au moins cinquante centimètres (0,50 m) de la limite de parcelle*.

b) Dimensions

Les abris de jardin sont autorisés, à raison d'un abri par parcelle*. Ils doivent être implantés de manière isolée ou accolée et leur surface d'emprise au sol* ne doit pas dépasser douze mètres carrés (12,00 m²).

Le côté le plus long de l'abri de jardin doit faire un maximum de cinq mètres (5,00 m).

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder trois mètres (3,00 m) au faitage ou à l'acrotère*.

c) Sont autorisés en plus d'un abri de jardin :

- Une petite serre, à condition qu'elle soit édifée à plus de cinquante centimètres (0,50 m) des limites de la parcelle*, et de trois mètres (3,00 m) minimum de la construction* principale, et que sa surface n'excède pas les quinze mètres carrés (15,00 m²), et que sa hauteur n'excède pas trois mètres (3,00 m) ;
- Une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifés à plus de cinquante centimètres (0,50 m) des limites de parcelle*, que leurs dimensions n'excèdent pas quatre mètres (4,00 m) de longueur, deux mètres (2,00 m) de largeur et deux mètres (2,00 m) de hauteur ;
- Une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas trois mètres (3,00 m), et respectant un recul* latéral d'un mètre (1,00 m) minimum et postérieur d'un mètre (1,00 m) minimum, et ne dépassant pas une surface de trente mètres carrés (30,00 m²).

ART. 16.2. GARAGES ET CAR-PORTS*

a) Implantation

La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour le bâtiment principal. La largeur maximale d'une porte de garage est de cinq mètres (5,00 m). Par façade, la largeur totale des



portes de garages ne peut pas dépasser deux tiers (2/3) de la longueur de la façade concernée. La surface du rez-de-chaussée dédiée au stationnement à l'intérieur des constructions* ne peut dépasser cinquante pour cent (50 %) de la surface totale de celui-ci.

La construction de garages est admise dans le recul latéral, en dehors des marges de recul arrière :

- accolé à la limite latérale.

La construction de car-ports* est admise dans les reculs* latéraux de l'ensemble des quartiers existants et est admise dans le recul arrière uniquement en « Quartier d'habitation 1 » [QE-HAB-1] :

- accolé à la limite latérale.

b) Dimensions

- Le faîtage* des garages et car-ports* accolés à la construction* principale doit se situer à au moins un mètre (1,00 m) plus bas que celui de la construction* principale.
- La profondeur des garages et car-ports* accolés ne doit pas dépasser dix mètres (10,00 m) le long d'une limite de la parcelle*.
- Pour les maisons plurifamiliales :
 - La largeur des car-ports accolés à la limite arrière peut dépasser les dix mètres (10,00 m),
 - La profondeur des car-ports accolés à la limite arrière ne doit pas dépasser six mètres (6,00 m).
- La hauteur des garages et car-ports* est limitée à :
 - trois mètres (3,00 m) à la corniche*
 - quatre mètres (4,00 m) à l'acrotère*
 - quatre mètres (4,00 m) au faîtage*.

c) Les garages et cars-ports* accolés peuvent bénéficier d'un accès débouchant sur la construction* principale.

d) Pour les maisons plurifamiliales, les toitures des cars-ports doivent être végétalisés.

ART. 16.3. LOCAL POUBELLE ET VELOS

Pour les maisons plurifamiliales :

a) Implantation :

La construction d'abris ventilés pour poubelles et d'abris pour vélos est admise dans le recul arrière :

- avec un recul* latéral d'au moins cinquante centimètres (0,50 m) de la limite de parcelle.

b) Dimensions :

- La profondeur des abris pour poubelles ou pour vélos est de six mètres maximum (6,00 m).
- La hauteur des abris pour poubelles ou pour vélos est limitée à :
 - trois mètres (3,00 m) à la corniche*



- quatre mètres (4,00 m) à l'acrotère*
- quatre mètres (4,00 m) au faîtage*.

ART. 17 **EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT ET ACCES**

- a) Les emplacements de stationnement et les accès doivent être munis de revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration et végétalisés sur cinquante pourcent (50%) de leur surface minimum.
- b) Les emplacements de stationnement pourront être aménagés sous forme de garages, de carports*, ou sous forme d'emplacements à ciel ouvert.
- c) Pour tout changement d'affectation ou de destination, ou toute augmentation du nombre de logements* ou de la surface d'activité, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à son affectation et aux règles applicables du PAG.
- d) Les accès doivent être conçus de façon à ce que l'eau ne s'écoule ni vers le domaine public, ni vers la parcelle voisine.

ART. 18 **SURFACES NON SCHELLES**

Les surfaces non scellées devront être réservées à la plantation. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme aire de stationnement.

ART. 19 **AMENAGEMENT DES RECLS**

ART. 19.1. GENERALITE

Les espaces situés dans les reculs* (hors accès, construction* principale, annexe* et dépendance*) doivent être réservés à la plantation et entretenues comme telles.

ART. 19.2. ANGLES DE RUE

Afin d'éviter toute situation accidentogène aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules y sont interdits et les plantations ne doivent pas entraver la bonne visibilité.

Les reculs* avant s'appliquent vis-à-vis de toutes les voies carrossables attenantes. Des conditions spéciales telles que pans coupés, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

ART. 20 **TRAVAUX DE DEBLAI ET REMBLAI ET MURS DE SOUTÈNEMENT**

ART. 20.1. DEBLAI ET REMBLAI

Tout déblai et remblai qui modifie le terrain naturel* de plus d'un mètre (1,00 m) est interdit.



Toute modification projetée du niveau du terrain naturel* doit faire l'objet d'une autorisation préalable. L'autorisation de travaux de déblai/remblai peut être refusée dans le cas de potentiels impacts sur le voisinage ou l'aspect du site. La configuration du terrain naturel* doit être sauvegardée sur les limites des propriétés, à moins qu'un projet commun de modification entre les différents partis intéressés ne permette une dérogation à cette règle.

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

ART. 20.2. MURS DE SOUTÈNEMENT

- a) Les murs de soutènement sont autorisés sur les terrains en pente dans les marges de recul* latérales et postérieures. Ils ne peuvent dépasser une hauteur de deux mètres (2,00 m).
- b) Les murs de soutènement d'un mètre et plus (>1,00 m) doivent être végétalisés (blocs bétons préfabriqués, enrochements, gabions), recouverts de bardage bois, ou réalisés en pierre naturelle.

ART. 21 CLOTURES*

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction devront être préalablement autorisés par le Bourgmestre.
- b) Les limites entre propriété privée et voie carrossable pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser un mètre (1,00 m).
- c) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des palissades opaques et des grillages jusqu'à une hauteur maximale de deux mètres (2,00 m).
- d) La hauteur maximale des palissades opaques, et pare-vue à établir sur la limite séparatrice entre deux constructions* jumelées ou groupées - entre cours ou terrasses* - derrière la façade postérieure des constructions* sera fixée à deux mètres (2,00 m) au maximum. La longueur du mur séparateur ne pourra excéder quatre mètres (4,00 m).
- e) Les clôtures* et murets des parcelles* situées aux angles de rues ne pourront entraver la bonne visibilité.

ART. 22 PLANTATIONS

Les reculs* réglementaires latéraux et arrières doivent être aménagés en espace vert (espèces indigènes à privilégier) à l'exception des dépendances* autorisées et des chemins d'accès aux garages et à la construction* principale, des cours, terrasses*, des annexes*.

Les finitions en cailloux, gravier ou en splitt sont interdites, exceptés les contours de drainage autour des maisons sur une bande de cinquante centimètres (0,50 m), ainsi que les scellements cachés avec l'aide de films anti-racines ou similaire.



ART. 23 DEROGATION

Une dérogation au présent règlement peut être autorisée par le Bourgmestre sous condition que les mesures proposées par le maître d'ouvrage garantissent une meilleure qualité urbanistique et une meilleure qualité de vie et qu'elles n'augmentent en aucun cas la surface construite brute*.



CHAPITRE 3. REGLES PARTICULIERES POUR QUARTIER SPECIFIQUE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

ART. 24 GENERALITES

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

ART. 25 TOITURE

ART. 25.1. COUVERTURE DES TOITURES

Les toitures des constructions* sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles (teinte anthracite, non brillante).

Les tuiles en terre cuite non vernies de teinte rouge traditionnelle, et de taille classique sont autorisées. Les imitations sous forme de tuiles en béton ou tuiles adoptant une autre tonalité sont interdites.

ART. 25.2. RIVE DE TOITURE

Les rives de toiture doivent présenter une saillie de cinq centimètres (0,05 m) maximum et doivent être en ardoises ou en zinc pour les toits en ardoises, et en tuile de rive en terre cuite pour les toits en tuiles. La largeur de l'ardoise ou du zinc de rive est de quinze centimètres (0,15 m) maximum.

ART. 25.3. GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les gouttières et descente verticales seront en zinc, et les dauphins en fonte.

ART. 25.4. CORNICHE

La corniche horizontale doit présenter une saillie égale ou inférieure à vingt centimètres (0,20 m). L'exécution peut se faire en bois, en béton ou dans un autre matériau garantissant une continuité visuelle. La corniche doit reprendre une teinte du nuancier proposé pour les façades.

Les finitions en planchettes et matières plastiques sont interdites.

ART. 26 COULEURS ET MATERIAUX EN FAÇADE

Les matériaux doivent être de teintes présentes dans le paysage traditionnel de la commune, c'est-à-dire tonalités sable, blanc cassé, avec un maximum de deux teintes par maison à choisir parmi le nuancier « *Terre et tradition* » de Robin et équivalents, consultables si besoin auprès du service technique communal.

Les éléments architecturaux comme les encadrements, les socles, les bandeaux, et les corniches doivent être réalisés en Grès de Luxembourg, ou être d'une teinte identique.



ART. 27 COULEURS ET MATERIAUX DES OUVERTURES

ART. 27.1. CHASSIS DE FENETRE, PORTES D'ENTREES ET VOLETS

Les châssis de fenêtre doivent être dans des tonalités à choisir dans le nuancier « *Terre et tradition* » de Robin et équivalents, consultables si besoin auprès du service technique communal, ou en bois.

Les portes d'entrée doivent adopter des dessins classiques et traditionnels, des teintes à choisir dans le nuancier « *Terre et tradition* » de Robin et équivalents.

Elles peuvent aussi être exécutées en bois.

ART. 27.2. PORTES DE GARAGE ET PORTES SECONDAIRES

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

Elles peuvent aussi être exécutées en bois.

ART. 28 GARDE-CORPS, MAINS COURANTES

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

ART. 29 AMENAGEMENT DES RECULS

ART. 29.1. MURETS DE JARDIN

Les murets de jardin seront exécutés à l'identique des façades de la construction* principale ou bien en pierre naturelle.

Les couvre-murs seront exécutés en pierre naturelle.

ART. 29.2. ESCALIERS EXTERIEURS

Les escaliers extérieurs seront exécutés en pierre naturelle.



CHAPITRE 4. REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX ELEMENTS A PRESERVER OU A CONSERVER

ART. 30 ALIGNEMENTS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE A PRESERVER

L'alignement, marqué d'un trait crénelé bleu sur la partie graphique du « PAP-QE », doit être respecté et conservé lors de l'élaboration et de la réalisation d'un projet de transformation d'un immeuble existant ou de construction ou reconstruction d'un édifice. Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont en principe interdits.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions* existantes une dérogation concernant l'alignement obligatoire*, de cinquante centimètres (0,50 m) maximum, peut être accordée. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

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

ART. 31 CONSTRUCTION A CONSERVER

Les constructions* à conserver marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur historique, artistique, esthétique ou architecturale.

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

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

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

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

- le gabarit,
- la façade avant dont le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les formes et éléments de toiture,
- les matériaux utilisés traditionnellement,



- les revêtements et teintes traditionnels.

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

A la demande du Bourgmestre et/ou du propriétaire, un inventaire des éléments identitaires se trouvant sur la parcelle* et aux abords immédiats de la construction* à conserver peut également être réalisé.

ART. 32 PETIT PATRIMOINE A CONSERVER

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

ART. 33 GABARIT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE A PRESERVER

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

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

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

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

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

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

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

- en conservant la pente de toiture de la construction* existante,



- sans dépasser les hauteurs à la corniche et au faîte* définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable.

La création d'un niveau plein* supplémentaire n'est pas autorisée.

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

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

L'ajout de constructions annexes* à la construction* dont le gabarit est à préserver est autorisé, sauf dans le recul* avant, sans préjudice du respect des reculs* définis au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, et à condition que ces constructions annexes* soient accolées à ladite construction*, identifiées comme élément ajouté ultérieurement.

ART. 34 AVIS PREALABLE

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

ART. 35 DEROGATION

Par dérogation de ce qui précède, l'ajout de constructions annexes* à la construction* protégée est autorisé, y compris dans le recul* avant pour les constructions* à conserver ou les constructions* dont le gabarit est à préserver, sans préjudice du respect des reculs* et des prescriptions définies au chapitre 2 pour le PAP QE applicable, si cette construction* ne dispose pas de reculs* latéraux et arrières.



CHAPITRE 5. DEFINITIONS COMMUNES AUX REGLES DU PAP-QE

Les définitions **en gras** du présent chapitre sont issues des règlements suivants :

- Annexe I : Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
- Annexe II : Terminologie du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier nouveau quartier.

Les définitions dont le titre est en **gras souligné** complètent le présent chapitre pour la compréhension de la présente partie écrite.

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse*, d'une toiture plate* ou d'une terrasse*.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante* et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction* et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias* ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Annexe

On entend par annexe une construction* de type véranda, terrasse* couverte, jardin d'hiver (...), subordonnée au logement*, et pouvant être destinée au séjour prolongé de personnes.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction* similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction* se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.



Balcon

On entend par balcon une construction* ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net* sur laquelle les constructions* abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net* donnant sur la voie desservante*.

Car-port

On entend par car-port toute construction* ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction* destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie* ou sur la limite séparative entre deux propriétés. On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein* et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports*.



Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Extension

On entend par extension l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, avec un minimum de contiguïté, et ayant des dimensions inférieures à celles de la construction* à laquelle elle s'intègre.¹

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante* et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction* principale donnant sur la voie desservante* et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante*, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction* est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction* n'est pas la même sur toute la longueur de la construction*, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante* et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère*, mesurée au milieu de la façade de la construction* principale donnant sur la voie desservante* et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante*, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction* est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction* n'est pas la même sur toute la longueur de la construction*, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

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

¹ Définition établie à partir de l'article intitulé *Quelle est la définition juridique de l'extension mesurée d'une construction ?* paru dans La Gazette des communes, le 20/02/2014.



Ilot

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

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement* dans une maison plurifamiliale* ou dans une maison bi-familiale*.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement* faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement* principal. Le logement* ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement* principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction* servant au logement* permanent et comprenant deux unités de logement*.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction* faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.



Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction* faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction* servant au logement* permanent et comprenant plus de deux unités de logement*.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction* servant au logement* permanent et comprenant en principe une seule unité de logement*. Un seul logement intégré* supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux* au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel*.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel* et la ligne de corniche ou de l'acrotère*. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel*, ce dernier est à considérer comme niveau plein* si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel*.

Parcelle

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

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction* soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute* la plus importante. Dans le cas de constructions*



composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction* ou la surface constructible et la limite du lot* ou de la parcelle*, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction* à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot*.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre* obtenue d'un bâtiment et des dépendances* en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables* en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles* ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias*, les balcons* et les car-ports*, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface habitable nette

Est considérée comme surface habitable nette, toute surface aménageable, par opposition à la surface non aménageable, définie au paragraphe a. ci-après.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions* collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les



constructions* ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents*. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères*, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre* mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel*. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses* non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias*, les balcons*, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction*. Concernant les surfaces scellées par des constructions* souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Terrain naturel

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction* d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain sur les limites d'alignement latérales de l'alignement avant de la construction* principale projetée.

Terrasse

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



On distingue :

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

Terrasse couverte

On entend par terrasse couverte une terrasse comportant une toiture ou une pergola ouverte sur au moins un côté et ne comportant pas de porte vitrée coulissante ou battante.

Toiture plate

Les toitures plates doivent présenter une pente comprise entre 3 % et 8 %, hormis si une terrasse* accessible y est aménagée.

Voie desservante

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

Voie publique

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

