



**Schëtter**

Plan d'aménagement  
particulier  
« Quartier existant »

*Version novembre 2018*

20140510-ZP

**zilmplan** s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire



**Maître d'ouvrage**

**Administration communale de  
Schuttrange**

2, place de l'Église  
L-5367 Schuttrange

Tel.: 35 01 13 – 1  
www.schuttrange.lu



**Bureau d'études**

**zimplan s. à r.l.**

83, Parc d'activités Capellen  
L-8308 Capellen

Tel. : (+352) 26 45 28 56  
info@zimplan.lu  
www.zimplan.lu

**zimplan s.à r.l.**

Urbanisme & Aménagement du Territoire

<b>Projektnummer</b>	<b>20140510-ZP</b>	
<b>Betreuung</b>	<b>Nom et qualité</b>	<b>Date</b>
<b>Erstellt von</b>	Magali Thelen, architecte	Oktober 2018
<b>Geprüft von</b>	Henning Nieboer, Dipl.-Geograph	November 2018

Z:\Schuttrange\PAG 2011\PAP\_QE\C\_Dokuments\Doc \_zp\2018\_04\_03\_Schu\_PAP QE\_version  
accord.docx

Art. 1	Réglementation.....	5
Art. 2	Composition du PAP QE .....	5
<b>Chapitre I Les règles applicables à toutes les zones .....</b>		<b>6</b>
Art. 3	La protection existentielle et les modifications des constructions existantes .....	6
Art. 4	Les cessions .....	6
Art. 5	Dispositions établies afin de garantir un développement harmonieux.....	6
<b>Chapitre II Les règles applicables aux zones HAB 1 - HAB 2 - MIX v.....</b>		<b>7</b>
Art. 6	Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net.....	7
Art. 7	Type de construction.....	8
Art. 8	Implantation.....	8
Art. 9	Bande de construction .....	10
Art. 10	Alignement de façade sur rue des constructions principales .....	10
Art. 11	Largeur minimum des constructions principales .....	10
Art. 12	Profondeur des constructions principales .....	10
Art. 13	Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol des constructions principales .....	12
Art. 14	Hauteur des constructions principales.....	13
Art. 15	Nombre d'unités de logement par parcelle.....	15
Art. 16	Emplacements de stationnement .....	15
Art. 17	Toitures .....	16
Art. 18	Ouvertures en toiture : Châssis rampants-Lucarnes-Terrasses intégrées .....	18
Art. 19	Combles et étages en retrait.....	19
Art. 20	Saillie : Avant-corps, Balcon, Débord de toiture, Auvent, Perron.....	20
Art. 21	Annexe : Extension massive, Véranda, Terrasse couverte, Terrasse non couverte dépassant le niveau naturel de plus de 1,00 m.....	22
Art. 22	Dépendance : Garage, Carport, Abris de jardin .....	22
Art. 23	Aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires .....	24
Art. 24	Espace libre de construction et d'aménagement .....	24
Art. 25	Installation technique .....	24
Art. 26	Tableau récapitulatif concernant la zone HAB 1 et MIX v.....	26
<b>Chapitre III Les règles applicables à la zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP).....</b>		<b>27</b>
Art. 27	Règle applicable à la zone de bâtiments et d'équipements publics .....	27
<b>Chapitre IV Les règles applicables à la zone d'activité économique communale type 1 (ECO-c1).....</b>		<b>28</b>

Art. 28 Règle applicable à la zone d'activité économique communale type 1 .....	28
<b>Chapitre V Les règles applicables à la zone gare (GARE) .....</b>	<b>29</b>
Art. 29 Règle applicable à la zone gare .....	29
<b>Chapitre VI Les règles applicables à la zone de sports et de loisirs (REC SCOUT) 30</b>	
Art. 30 Règle applicable à la zone de sports et de loisirs.....	30
<b>Chapitre VII Les règles applicables à la zone spéciale - SPEC rurale .....</b>	<b>32</b>
Art. 31 Règle applicable à la zone spéciale rurale.....	32
<b>Chapitre VIII Les règles applicables à la zone spéciale SPEC Hôtel.....</b>	<b>33</b>
Art. 32 Règle applicable à la zone spéciale Hôtel .....	33
<b>Chapitre IX Les règles applicables aux zones superposées. ....</b>	<b>34</b>
Art. 33 Servitude « PAP approuvés » .....	34
Art. 34 Servitude spéciale de sauvegarde et de protection « Éléments protégés d'intérêt communal ».....	34
Art. 35 Servitude spéciale de sauvegarde et de protection « Secteurs protégés d'intérêt communal » située à Al Schuttrange et à Schrassig.....	36
<b>Chapitre X Terminologie complémentaire .....</b>	<b>39</b>
Terminologie du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier ».....	43

## Dispositions générales

### Art. 1 Réglementation

Le plan d'aménagement particulier "quartier existant", par la suite dénommé « PAP-QE », est établi conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*. Son contenu est arrêté par le *règlement grand-ducal du 08 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*.

Le « PAP-QE » exécute et précise le plan d'aménagement général pour les zones couvertes par le « PAP-QE ». Il fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Dans l'ensemble de la partie écrite du « PAP-QE », seul le texte a valeur contraignante. Les figures y sont ajoutées à titre illustratif. Les figures présentées sont sans échelle.

### Art. 2 Composition du PAP QE

Le « PAP QE » se constitue d'une partie écrite et d'une partie graphique composée de 10 plans dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé:

Un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10 000

Il renseigne sur la situation des plans de localités au niveau du territoire de la commune :

- **20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_01 : Plan d'ensemble PAP-QE**

Neuf plans de localités à l'échelle 1 :1000

- **20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_02 : Localité de Munsbach - Partie Nord**
- **20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_03 : Localité de Munsbach - Partie Nord-Ouest**
- **20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_04 : Localité de Munsbach - Partie Centre**
- **20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_05 : Localité d'Uebersyren - Partie Est**
- **20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_06 : Localité de Schuttrange - Partie centre**
- **20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_07 : Localité de Schuttrange village - Partie Centre Est**
- **20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_08 : Localité de Schuttrange - Partie Sud**
- **20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_09 : Localité de Schrassig - Partie Sud**
- **20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_10 : Localité de Neuhaeusgen - Partie Ouest**

## Chapitre I Les règles applicables à toutes les zones

### Art. 3 La protection existentielle et les modifications des constructions existantes

Les constructions et les exploitations existantes ne correspondant pas aux prescriptions de la zone ou d'une partie de la zone concernée jouissent d'une protection existentielle. Les mesures indispensables de solidité, salubrité, sécurité, mise en valeur peuvent être autorisées. En cas d'assainissements énergétiques, les reculs peuvent être réduits de l'épaisseur nécessaire.

Toutes les modifications apportées aux constructions et aux exploitations existantes (réalisation d'annexes, de dépendances, nouvelles ouvertures, augmentation du volume existant de plus de 20%, changement du mode d'affectation ou démolition) doivent être conformes aux dispositions présentes dans la partie écrite et graphique du présent « PAP-QE ». L'augmentation d'un volume existant et son pourcentage doit être indiquée dans la demande d'autorisation.

### Art. 4 Les cessions

Conformément à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement urbain modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », les terrains sur lesquels sont prévus des travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5 % de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

### Art. 5 Dispositions établies afin de garantir un développement harmonieux

Afin d'éviter l'enlaidissement du territoire communal, toute construction qui fait l'objet d'une demande d'autorisation peut être refusée si sa situation, ses matériaux utilisés, ses volumétries, les perspectives proposées ou autre est de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un secteur protégé d'intérêt communal.

Des mesures d'intégration paysagère concernant les espaces verts privés et les clôtures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité ou de désagréments avec comme objectif, l'intégration de la parcelle au paysage et à la structure environnante.

Tous les reculs des constructions sur les limites de parcelle, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des terrasses et autres aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires autorisés par le présent règlement sont à aménager sous forme de jardin d'agrément plantés.

## Chapitre II Les règles applicables aux zones HAB 1 - HAB 2 - MIX v

Les différentes zones sont renseignées dans la partie graphique du présent « PAP QE »

On distingue des zones HAB 1 « a » et des zones HAB 1 « b ».

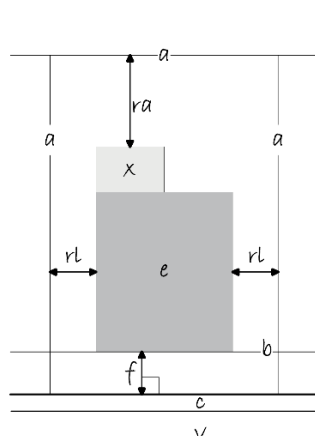
On distingue des zones MIX v « a » et des zones MIX v « b ».

Sont renseignées des zones HAB 2. Les zones HAB 2 sont des zones entièrement couvertes par des zones superposées « PAP approuvés »

### Art. 6 Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Les reculs réglementaires entre une construction et les limites du terrain à bâtir net doivent se trouver sur le bien-fonds de la construction à laquelle ils se rapportent.

On distingue le recul avant, les reculs latéraux et le recul arrière. Les reculs prennent en compte les annexes, ils ne prennent pas en compte les balcons, les perrons, les seuils et autres installations semblables.



a) limite de parcelle

b) alignement de façade

c) trottoir

e) construction principale

f) distance entre l'alignement de façade et l'alignement du trottoir = recul avant

rl) recul latéral

ra) recul arrière

v) voirie desservante

x) annexe

La définition des reculs concernant des constructions avec des façades à plusieurs pans et des limites parcellaires obliques est donnée dans la terminologie complémentaire.

Si sur la limite parcellaire de la parcelle voisine est implantée une construction principale hors sol présentant un pignon nu, un mur gouttereau ou une construction protégée par une servitude « élément protégé d'intérêt communal », la nouvelle construction principale hors-sol peut s'y accoler mais si elle ne s'y accole pas, elle devra respecter un recul latéral de minimum 6,00 m.

#### a) Recul avant

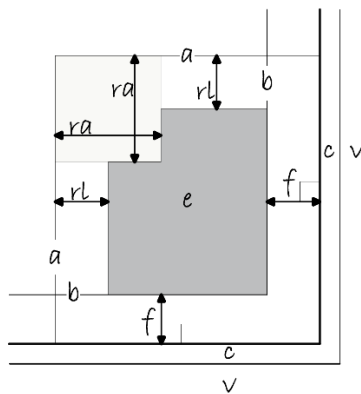
Le recul avant autorisé est de minimum 3,00 m et de maximum 8,00 m. Au minimum 1/3 de la surface présente dans le recul avant doit être aménagée en espace planté.

#### b) Recul latéral

Le recul latéral minimum à respecter est de 3,00 m excepté pour des constructions en bande (pas de recul latéral) et jumelée ou en fin de rangée (un côté sans recul latéral).

Pour une construction principale située à un angle de voirie, les reculs latéraux sont à respecter par rapport aux limites des deux parcelles voisines. La construction principale doit laisser libre à l'arrière au minimum un carré dont les côtés correspondent chacun au recul arrière minimal.





- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- e) construction principale
- f) distance entre l'alignement de façade et l'alignement du trottoir
- ra) recul arrière minimal
- rl) recul latéral minimal
- v) voiries desservantes

### c) Recul arrière

Le recul arrière est de minimum 6,00 m. Dans le cas où la hauteur à la corniche respectivement la hauteur à l'acrotère de la construction principale est de plus de 6,00 m, le recul arrière est égal à la hauteur à la corniche ou à la hauteur à l'acrotère de la construction principale.

### d) Dérogation

Une dérogation aux reculs peut être autorisée, quand la parcelle concernée ou la parcelle voisine devient inconstructible par les prescriptions de la présente partie écrite. Dans ce cas, les reculs peuvent être minorés de maximum 1,00 m ou l'implantation de la construction principale sur la limite latérale peut être rendue obligatoire.

## Art. 7 Type de construction

### a) Pour les zones HAB 1 « a » et « b »

Sont autorisées des maisons unifamiliales, et autres affectations telles que décrites au PAG.

### a) Pour les zones HAB 2

Sont autorisées des maisons unifamiliales, bi-familiales, plurifamiliales, et autres affectations telles que décrites au PAG.

### b) Pour la zone MIX v « a » et « b »

Sont autorisées des maisons unifamiliales, bi-familiales, plurifamiliales, et autres affectations telles que décrites au PAG.

## Art. 8 Implantation

Il est interdit d'avoir sur une même parcelle deux constructions principales.

Les constructions peuvent être en ordre contigu de maximum 5 unités. La définition de l'ordre contigu est donnée dans la terminologie complémentaire.

Concernant les maisons en bande, on considère pour former un nouveau bloc de minimum 3 unités, que l'ensemble des constructions principales doit être planifiés ensemble même si celles-ci sont réalisées en plusieurs étapes.

### a) Pour la zone HAB 1 « a »

Sont autorisées des implantations isolées et jumelées.



**b) Pour la zone HAB 1 « b »**

Sont autorisées des implantations isolées, jumelées et en bande de maximum 3 unités pour les nouveaux blocs. Les maisons en bande existantes de plus de 3 unités peuvent être conservées.

**c) Pour la zone HAB 2**

Sont autorisées pour les maisons unifamiliales et bi familiales des implantations isolées, jumelées, en bande de maximum 3 unités pour les nouveaux blocs. Les maisons en bande existantes de plus de 3 unités peuvent être conservées.

Sont autorisé pour les maisons plurifamiliales des implantations isolées.

**d) Pour la zone MIX v « a » et « b »**

Sont autorisées pour les maisons unifamiliales des implantations isolées, jumelées, en bande de maximum 5 unités pour les nouveaux blocs et de maximum 37,00 m de longueur. Les maisons en bande existantes de plus de 5 unités peuvent être conservées.

Sont autorisées pour les maisons bi familiales des implantations isolées et jumelées.

Sont autorisées pour les maisons plurifamiliales des implantations isolées.

**e) Dérogations**

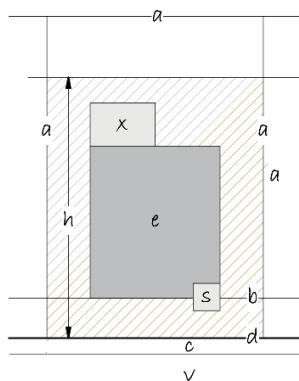
Des dérogations concernant l'implantation peuvent être autorisées ;

- Pour une construction située à un angle de voirie. Dans ce cas, l'implantation doit prendre en compte l'intérêt de la sécurité routière. Des retraits sur les alignements, des reculs plus importants, des pans coupés, des angles arrondis et autres peuvent être imposés.
- Uniquement dans la zone Mix v « a » et Mix v « b », pour l'établissement d'une deuxième construction principale située en deuxième rangée aux conditions cumulatives suivantes :
  - Sont autorisées uniquement des affectations autres que du logement.
  - Sont interdits les garages, les ateliers de réparation et les restaurants.
  - La distance entre deux constructions principales (sur la parcelle ou les parcelles voisines) doit être de minimum 15,00 m
  - L'accès à la construction en deuxième rangée doit être dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis et aménagés de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique. L'accès privé doit avoir une largeur minimale de 4,00 m sans prendre en compte les rayons de braquage. Il devra être situé sur la parcelle concernée. L'accès au service de secours doit être garanti. Il est interdit d'aménager des accès pour véhicules aux angles des voiries.
  - Un sous-sol, une saillie, une dépendance, une annexe sont interdits.
  - La hauteur maximale de la construction principale en deuxième rangée est de 4,50 m.
- Une construction principale plurifamiliale dans la zone Mix v « a » et Mix v « b » peut avoir une implantation jumelée ou en bande si elle s'insère à un environnement construit présentant sur les parcelles voisines, des maisons plurifamiliales jumelées ou en bande.

- Dans le cas où la parcelle deviendrait inconstructible en respectant le recul avant imposé, un alignement de façade à rue établi sur l'alignement de façade à rue des constructions voisines peut être imposé et considéré comme un alignement obligatoire.

## Art. 9 Bande de construction

La bande de construction est fixée à 30,00 m par rapport à l'alignement de voirie.



- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade sur rue
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- h) bande de construction
- s) perron
- v) voirie desservante
- x) annexe

### a) Dérogation

En présence d'un tissu urbain existant présentant une construction existante implantée ou partiellement implantée au-delà de la bande de construction de 30,00 m, une dérogation peut être accordée pour permettre ponctuellement des modifications, des transformations ou une seconde construction principale sur une bande de construction de maximum 50,00 m.

## Art. 10 Alignement de façade sur rue des constructions principales

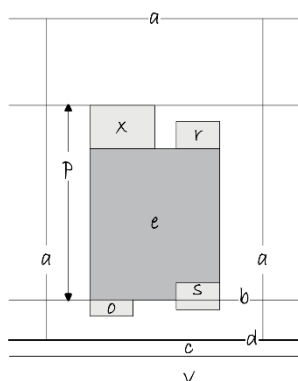
L'alignement de façade sur rue respecte le recul avant et ne tient pas compte de l'alignement de façade des constructions voisines excepté pour les constructions présentes dans une zone superposée « secteur protégé d'intérêt communal », ou par dérogation en ce qui concerne le recul avant.

## Art. 11 Largeur minimum des constructions principales

La largeur des constructions principales du côté le plus étroit est de minimum 6,50 m par unité pour des maisons jumelées et de minimum 6,00 m par unité pour des maisons en bande. Il n'y a pas de largeur minimale pour une construction principale isolée.

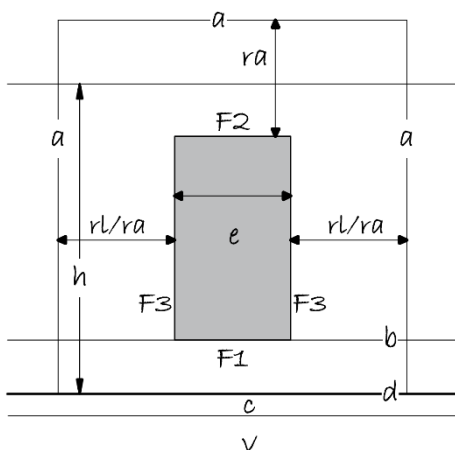
## Art. 12 Profondeur des constructions principales

La définition pour la profondeur des constructions principales est donnée dans la terminologie du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier ». Elle prend en compte les annexes et les avant-corps. Elle ne prend pas en compte les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons et autres installations semblables.



- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- o) balcon
- p) profondeur de construction
- r) avant-corps
- s) seuil
- v) voirie desservante
- x) annexe

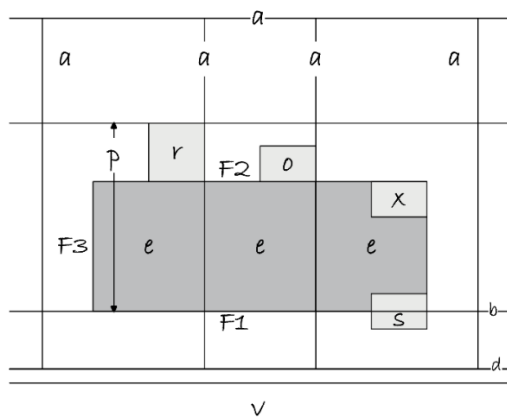
Lorsqu'une construction est implantée de manière isolée et perpendiculairement à l'alignement de voirie, et que la distance mesurée entre la façade avant et arrière est plus grande que la distance mesurée entre les façades latérales, la profondeur de construction entre les deux façades latérales est la profondeur de construction. Dans ce cas, le recul latéral doit être égal au recul arrière minimum autorisé.



- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- F1) façade avant
- F2) façade arrière
- F3) façades latérales = façades opposées les plus rapprochées
- h) bande de construction
- rl) recul latéral = la distance du recul arrière
- ra) recul arrière
- p) profondeur de construction
- v) voirie desservante

Lorsqu'une construction est implantée en bande et ne présente que des façades avant et arrière, la profondeur de construction est mesurée de manière perpendiculaire à l'alignement de façade sur rue et n'est pas reprise entre les façades latérales.

Lorsqu'une construction est implantée de manière jumelée ou en fin de rangée, et que cette construction ne présente qu'une seule façade latérale, la profondeur de construction est mesurée de manière perpendiculaire à l'alignement de façade sur rue entre la façade avant et arrière et n'est pas prise entre les façades latérales.



- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- F1) façade avant
- F2) façade arrière
- F3) façades latérales
- o) balcon
- p) profondeur de construction
- r) avant-corps
- s) seuil
- v) voirie desservante
- x) annexe

La définition de la profondeur pour des constructions avec des façades opposées non parallèle est donnée dans la terminologie complémentaire.

#### a) Concernant les zones la zone HAB 1 « a » et « b » – MIX v « a » et « b »

Pour une maison isolée, la profondeur maximale au sous-sol, au rez-de-chaussée et aux étages est de 20,00 m.

Pour une maison en bande et jumelée, la profondeur maximale au sous-sol et au rez-de-chaussée est de 20,00 m et aux étages est de 15,00 m.

### Art. 13 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol des constructions principales

Le nombre de niveaux plein hors sol est indiqué dans la partie graphique, il est marqué dans une vignette comme suit : II, III = Nombre maximum de niveaux pleins.

Les constructions souterraines sont autorisées sur un niveau. Les sous-sols sont interdits sous une dépendance.

La distance mesurée perpendiculairement au niveau du plancher entre l'axe de la voirie et le niveau fini du sous-sol est de maximum 5,00 m.

Les constructions en sous-sol doivent respecter les reculs réglementaires pour une construction principale hors sol excepté pour le recul arrière qui peut être réduit à 3,00 m. Les constructions souterraines mitoyennes peuvent être regroupées en un sous-sol.

#### a) Le nombre de niveaux hors sol et en sous-sol des constructions principales pour un terrain à forte pente

Un niveau habitable en contrebas du rez-de-chaussée est autorisé si une face de la construction principale est entièrement visible.

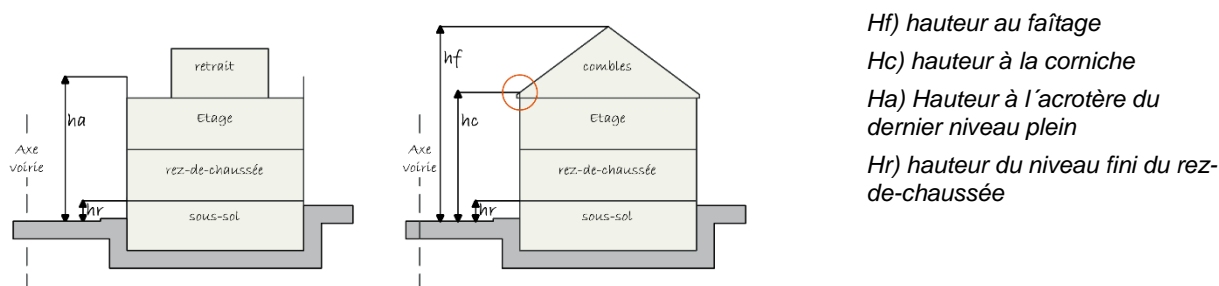
La profondeur des locaux destiné au séjour prolongé de personne en contrebas du rez-de-chaussée, mesuré perpendiculairement à la façade visible ne peut être supérieure à 6,00 m.

## Art. 14 Hauteur des constructions principales

La définition pour la hauteur à la corniche, la hauteur à l'acrotère, et le faîtage est donnée dans la terminologie du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier ».

Pour les constructions jumelées et en bande, la hauteur est prise pour chaque construction séparément.

La définition du faîtage, de la hauteur à la corniche, de la hauteur à l'acrotère est donnée dans la terminologie du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier »



### a) Hauteur pour une construction principale comprenant 2 niveaux pleins

La hauteur maximale à la corniche est de 7,50 m.

La hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein est de 8,50 m.

La hauteur maximale au faîte est de 11,00 m.

### b) Hauteur pour une construction principale comprenant 3 niveaux pleins

La hauteur maximale à la corniche est de 9,50 m.

La hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein est de 10,50 m.

La hauteur maximale au faîte est de 13,50 m.

### c) Hauteur du rez-de-chaussée

La hauteur du rez-de-chaussée est de maximum 1,20 m par rapport à l'axe de la voie desservante.

Lorsque le rez-de-chaussée présente différente hauteur, la hauteur du plancher le plus élevé est déterminante.

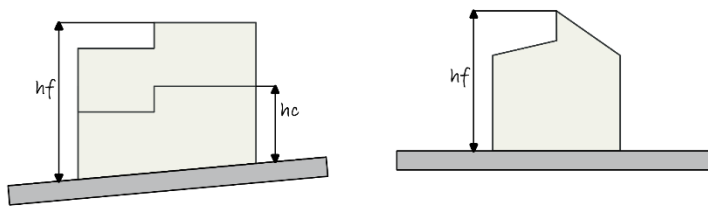
### d) Hauteur pour une construction principale située sur un terrain à faible pente

La définition d'un terrain à faible pente est donnée dans la terminologie complémentaire.

Lorsqu'une construction est située sur un terrain à faible pente, la distance mesurée entre le point le plus haut de la toiture et le point le plus bas de l'axe de la voirie est à prendre en considération.

La distance mesurée entre le point le plus haut de la corniche ou de l'acrotère et le point le plus bas de l'axe de la voirie est à prendre en considération.

Les constructions principales respectent les hauteurs données pour les constructions principales à 2 et 3 niveaux selon la zone concernée.



hf) hauteur au faîtage  
hc) hauteur à la corniche

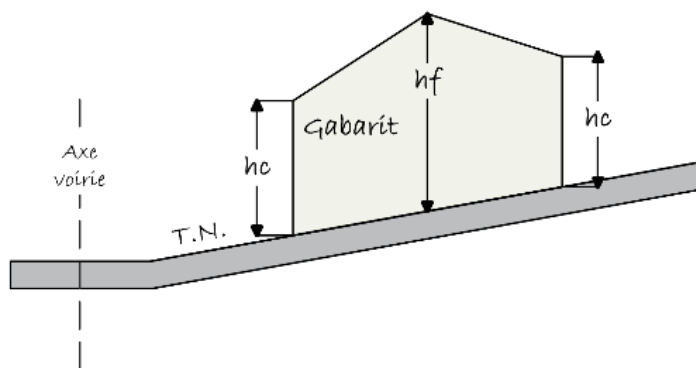
#### e) Hauteur pour une construction principale située sur un terrain à forte pente

La définition d'un terrain à forte pente est donnée dans la terminologie complémentaire.

La conception d'un projet situé dans un terrain à forte pente doit prendre en compte la topographie du site.

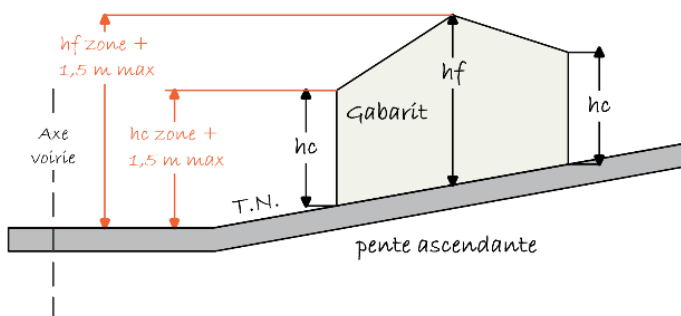
Les constructions respectent les hauteurs données pour les constructions principales à 2 et 3 niveaux selon la zone concernée.

Les hauteurs de corniches, à l'acrotère et aux faites peuvent être mesurées par rapport au terrain naturel. Elles forment un gabarit théorique dans lequel se situent obligatoirement les toitures d'une construction située sur un terrain à forte pente.



Hc) hauteur corniche  
Hf) hauteur faîte

Les distances maximales du côté de la voirie, à la corniche respectivement à l'acrotère et au faîte mesurée par rapport à l'axe de la voirie, au niveau de la voirie, ne peuvent être supérieures pour une pente ascendante à la hauteur donnée pour la zone majorée de maximum 1,50 m.



Hc) hauteur corniche de la zone + maximum 1,50 m  
Hf) hauteur faîte de la zone + maximum 1,50 m

**f) Dérogation**

Une dérogation concernant la hauteur du niveau du rez-de-chaussée peut être autorisée si ce niveau ne permet pas le bon écoulement des eaux usées et pluviales vers les réseaux communaux. Dans ce cas le niveau altimétrique du rez-de-chaussée ne dépassera pas le minimum indispensable pour garantir ce raccordement.

**Art. 15 Nombre d'unités de logement par parcelle**

Le nombre d'unité de logement par parcelle est indiqué dans la partie graphique, il est marqué dans une vignette comme suit : 1L, 2L, ..., xL= Nombre maximum de logements par parcelle.

Un logement intégré est autorisé par maison unifamiliale uniquement à l'intérieur de la construction principale.

Le nombre d'unité de logement fixé dans la partie graphique du présent PAP QE reste valable pour chaque construction, même si elles sont réalisées sur un niveau en sous-sol regroupés et formant un tout.

Pour toute construction de 4 et 5 logements, au minimum 2 types de logements sont à prévoir par construction principale. Pour toute construction de 6 logements au minimum 3 types de logements sont à prévoir par construction principale.

On entend par type de logement, soit un studio, soit un appartement 1 chambre, soit un appartement 2 chambres, soit un appartement 3 chambres, soit un appartement 4 chambres et plus.

**a) Dérogation**

En cas de sinistre incendie, tempêtes, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, l'immeuble à reconstruire peut déroger au nombre de logement autorisé sans dépasser le nombre de logements présents avant le sinistre.

Il est possible de déroger aux types de logements demandés pour des affectations spécifiques telles qu'un ensemble de logements pour étudiants, un ensemble de logements seniors, un ensemble de logements à cout modéré, un ensemble de logement pour personnes à mobilités réduites.

**Art. 16 Emplacements de stationnement**

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

Tout projet d'agrandissement ou de changement de destination d'une construction existante doit prévoir des emplacements de stationnement dont le nombre dépend de la destination projetée.

Au minimum 50% de la surface dédié aux emplacements de stationnement doit être perméable.

**a) Pour les maisons unifamiliales et bi-familiales**

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.

Les emplacements sont situés à l'extérieur ou à l'intérieur de la construction.

Ils sont autorisés en enfilade. L'accès au garage ou au carport peut être considéré comme un emplacement s'il respecte une profondeur minimale de 5,00 m et une largeur minimale de 2,50 m.

L'aménagement des emplacements n'est pas autorisé à l'arrière de la construction principale.

Ils sont autorisés dans les reculs latéraux et dans le recul avant.



L'accès pour les voitures à la voie publique est limité à maximum 5,00 m continu ou 2 x 3,00 m.

**b) Pour les maisons plurifamiliales**

Les emplacements de stationnement et leurs accès sont obligatoirement sur la parcelle concernée.

Par logement au minimum un des emplacements exigés par le PAG doit être à l'intérieur d'une construction. Un garage de plus de 2 voitures est considéré comme un garage collectif. Un garage collectif est desservi par maximum 2 accès.

Les emplacements sont accessibles indépendamment les uns des autres.

Les emplacements à l'extérieur respectent la bande de construction

Les emplacements à l'extérieur ne sont pas autorisés dans les reculs latéraux. Ils sont autorisés à l'arrière de la construction et dans le recul avant de la construction.

L'accès pour les voitures à la voie publique est limité à maximum 5,00 m continu ou 2 x 3,00 m.

L'emplacement collectif pour les vélos doit être situé à l'intérieur d'une construction principale ou d'une dépendance.

**c) Dérogations**

Lorsque le propriétaire établit et peut prouver qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété, en situation appropriée, tout ou une partie des places imposées, il peut être dispensé de les établir sur son bien-fonds à condition de les localiser, sur un parking ou garage collectif situé dans un rayon de 250,00 m.

Des emplacements situés à l'arrière de la construction et en dehors de la bande de construction sont autorisés dans le cas où le bien-fonds se situe sur une parcelle voisine à la voie de chemin de fer.

## **Art. 17 Toitures**

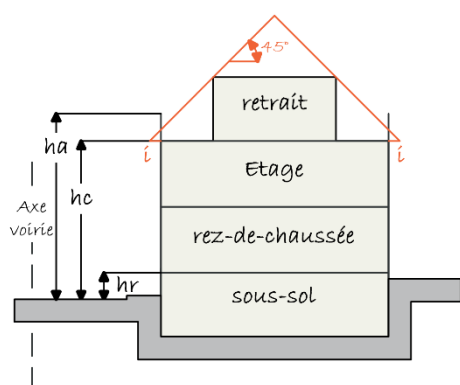
Les toitures réalisées pour des nouvelles maisons jumelées et en bande doivent être du même type.

En cas de construction mitoyenne avec une toiture existante, les nouvelles toitures doivent respecter l'environnement construit et proposer des types de toiture compatibles.

**a) Type de toiture**

Les toitures doivent être reprises dans un gabarit théorique défini par la hauteur de corniche, une largeur de corniche fictive théorique de 0,75 m et des pentes de toiture à 45°.

Les étages en retrait et les ouvertures en toitures (toutes finitions comprises et y compris les lucarnes) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit théorique.



i) Corniche fictive de 0,75 m

h) Hauteur de corniche

Les toitures dites « à la mansart » et cintrées sont interdites. Les formes non typiques tels que les tourelles et excroissances sont interdites.

Les toitures inclinées doivent respecter une pente entre minimum 25° et maximum 38°.

Les toitures à une pente doivent respecter une pente maximum de 25°.

Les toitures des étages en retrait sont plates ou respectent une pente de maximum 15°.

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates apparentes résultant des constructions souterraines sont aménagées en toiture terrasse ou en toiture verte. Elles ne peuvent pas dépasser le terrain naturel projeté (toutes finitions comprises) de plus de 1,00 m excepté pour les terrains considérés à forte pente.

Les toitures terrasses doivent avoir une profondeur minimum de 0,90 m et maximum de 4,00 m épaisseur de l'acrotère non comprise.

#### b) Interruption de la corniche

L'interruption de corniche est autorisée pour des constructions principales présentant une hauteur de corniche inférieure ou égale à 7,30 m et une longueur de façade supérieure à 6,50 m.

La somme des largeurs des interruptions de corniches est de maximum la moitié de la longueur de la façade concernée

En façade avant, l'interruption de corniche n'est pas compatible avec une terrasse intégrée au gabarit de la toiture, un corps avancé et une lucarne.

#### c) Dérogations

Une dérogation concernant la forme et les pentes de toitures peut être autorisée :

- Pour adapter une nouvelle construction à l'environnement construit ou naturel et aux toitures voisines existantes.

Une dérogation concernant l'interruption de la corniche peut être autorisée

- Pour un élément d'angle sur un bâtiment de plus de 7,30 m de hauteur.

## Art. 18 Ouvertures en toiture : Châssis rampants-Lucarnes-Terrasses intégrées

Les châssis rampants, les lucarnes et les terrasses intégrées sont autorisés au niveau des toits à versants. Les ouvertures aux niveaux des croupes de toitures et du terrasson d'une toiture dite « à la mansart » sont interdites.

La largeur additionnée des interruptions de corniches et des ouvertures en toitures est de maximum la moitié de la longueur de la façade concernée, non compris les châssis rampants superposés en hauteur.

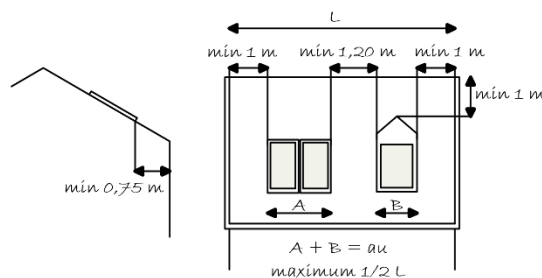
### a) Les châssis rampants

Les châssis rampants ne peuvent pas être en retrait du pan de toiture concerné. Ils sont situés à minimum 1,00 m des arrêtes latérales et du faîtage de la toiture (distance mesurée dans le plan de la toiture). Ils sont situés à une distance de min 0,75 m mesurée perpendiculairement à l'alignement de la façade concernée.

Ils sont à minimum 1,20 m de toutes autres ouvertures en toiture.

Ils sont autorisés en contigus ou superposés.

Les puits de lumières et lanterneaux sont autorisés au niveau des faîtes, des toitures plates, et des toitures en pente servant de liaison entre deux corps de bâtiments. Les puits de lumière et les lanterneaux sont à une distance de 1,00 m des arrêtes latérales de la toiture.



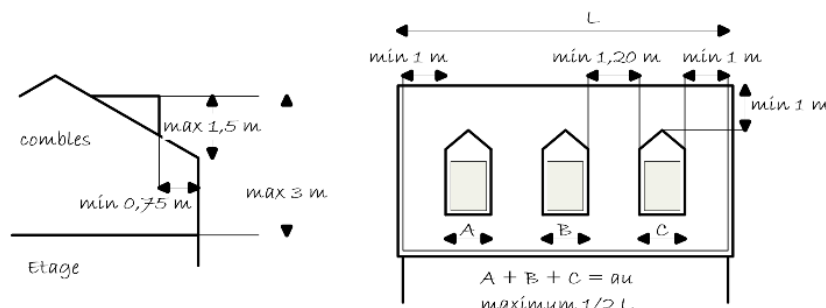
### b) Les lucarnes

Une lucarne est une baie verticale placée sur la pente d'une toiture à versants. Elle est composée de trois côtés verticaux dont un seul côté vitré et d'une couverture à 1, 2 ou 3 pentes. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si les pans verticaux sont en maçonnerie. Le volume des lucarnes est obligatoirement repris dans le gabarit théorique de la toiture. Elles sont situées à minimum 1,00 m des arrêtes latérales et du faîtage de la toiture (distance mesurée dans le plan de la toiture).

Les lucarnes placées sans interruption de la corniche devront être implantée à minimum 0,75 m en recul par rapport à l'alignement de la façade (distance mesurée perpendiculairement à l'alignement de façade).

Les lucarnes respecteront une distance de minimum 1,20 m l'une par rapport à l'autre.

La hauteur en toiture (toutes finitions comprises) d'une lucarne est de maximum 1,50 m. par rapport à la toiture, respectivement 3,00 m par rapport au niveau fini de l'étage plein concerné. La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 4,00 m. Les lucarnes ne sont admises que sur un niveau.



### c) Les terrasses intégrées au gabarit de toiture

Elles sont autorisées à minimum 1,00 m des arrêtes latérales et du faîtage de la toiture (distance mesurée dans le plan de la toiture), et à minimum 0,75 m en recul par rapport à l'alignement de la façade (distance mesurée perpendiculairement à l'alignement de façade).

Elles sont compatibles uniquement en façade arrière avec une interruption de corniche et un avant-corps. Dans ce cas, il n'y n'a pas de distance par rapport à l'alignement de façade requise.

Elles sont situées à minimum 1,20 m de toutes autres ouvertures en toiture.

### d) Dérogation

Une dérogation concernant le dépassement des lucarnes du gabarit théorique peut être accordée afin de permettre une meilleure intégration et adaptation d'une nouvelle lucarne à des lucarnes présentes sur la parcelle concernée ou la parcelle voisine et afin de former des ensembles architecturaux cohérents.

## Art. 19 Combles et étages en retrait

### e) Combles

Les combles sont aménageables à des fins d'habitation sur un seul niveau, situé directement au-dessus du dernier niveau plein. Les autres éventuels niveaux en toiture sont considérés comme des surfaces non aménageables.

Un étage dans les combles est considéré comme un étage plein si la surface destinée à l'habitation (Pièces destinés au séjour prolongé et temporaire de personne – y compris escalier et dégagement) est plus importante que 80% de l'étage situé directement en – dessous.

Est considéré comme surface destinée à l'habitation dans les combles, les parties de pièces ayant une hauteur libre sous plafond de minimum 1,80 m.

### f) Etage en retrait

L'aménagement d'un étage en retrait au-dessus du dernier niveau plein est autorisé sur un seul niveau.

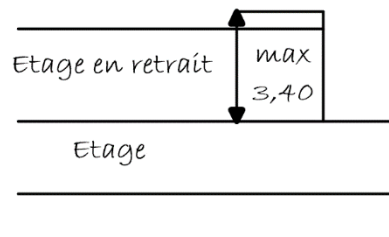
La surface de l'étage en retrait doit être située entre minimum 50 % et maximum 70% de la surface construite brut du dernier niveau plein.

La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait se situe à maximum 3,40 m par rapport au niveau fini de l'étage concerné.

La hauteur à la corniche de l'étage en retrait se situe à maximum 3,00 m par rapport au niveau fini de l'étage concerné.

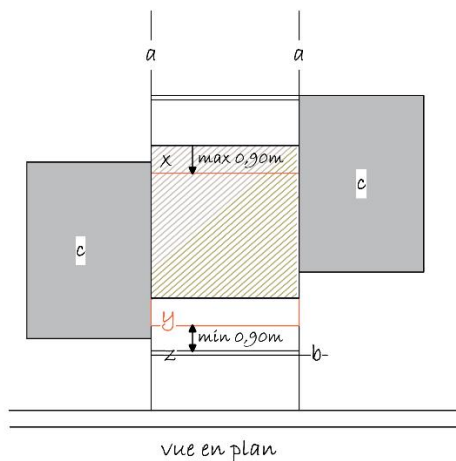
Le volume de l'étage en retrait doit s'inscrire à l'intérieur du gabarit théorique défini pour les toitures.

Pour des constructions jumelées ou en bande, l'étage en retrait doit obligatoirement être implanté sur la/les limite(s) latérale(s) mitoyenne(s) commune(s).



#### g) Dérogation

Dans l'intérêt d'une meilleure insertion de l'étage en retrait au niveau des toitures voisines, un décalage en plan de maximum 0,90 m peut être autorisé tout en conservant un recul minimum de 0,90 m sur l'alignement de façade.



a) limites de parcelles

b) alignement de façade

c) constructions voisines

x) étage en retrait

y) décalage de l'étage en retrait

z) acrotère

Une dérogation concernant la hauteur finie à l'acrotère de l'étage en retrait de maximum de 3,40 peut être autorisé pour une toiture verte de l'épaisseur nécessaire.

#### Art. 20 Saillie : Avant-corps, Balcon, Débord de toiture, Auvent, Perron

On distingue les avant-corps, les balcons, les auvents et débords de toiture, et les perrons.

##### a) Les avant-corps

Ils sont obligatoirement accolés à une construction principale.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Ils sont situés dans la bande de construction et respectent les reculs latéraux et le recul arrière.

Ils peuvent dépasser l'alignement de façade et la profondeur de construction de maximum 1,00 m.

Ils sont uniquement autorisés en rapport direct avec un niveau plein.

Ils ne dépassent pas en largeur la moitié de la façade à laquelle ils se rapportent.

La distance entre deux corps avancés est de minimum 1,20 m.

#### **b) Les balcons**

Ils sont obligatoirement accolés à une construction principale.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Les balcons doivent se trouver à une hauteur minimale de 2,30 m par rapport au terrain projeté.

Ils sont situés dans la bande de construction et respectent les reculs latéraux. Ils sont autorisés dans le recul avant et arrière.

Les balcons ont une profondeur maximum de 1,50 m et de minimum de 0,90 m. Ils peuvent dépasser l'alignement de façades et la profondeur de construction avant et arrière.

Les balcons peuvent devancer les avant-corps en façade. Dans ce cas de figure leurs profondeurs sont additionnées et ils ne peuvent pas dépasser, ensemble, la façade de la construction concernée de plus de 1,50 m.

Les balcons sont uniquement autorisés en rapport direct avec un niveaux plein.

#### **c) Débords de toitures et Auvents**

Les auvents et débords de toitures sont mesurés par une ligne horizontale et perpendiculaire à la façade concernée.

Ils ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public

Ils respectent la bande de construction, les reculs latéraux et le recul arrière Les auvents de plus grande envergure sont soumis aux prescriptions des terrasses couvertes.

Les auvents et débords de toiture dépasse de maximum 1,00 m l'alignement de façade.

L'ensemble des éléments constructifs nécessaire à l'évacuation des eaux de toitures dépasse de maximum 0,30 m les alignements de façades concernés.

#### **d) Les perrons**

Les perrons ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public.

Les perrons doivent respecter un recul latéral de minimum 2,00 m et pour les maisons en bande ou jumelée de maximum 1,00 m.

#### **e) Le mur pare-vue**

Le mur pare-vue a obligatoirement une longueur identique (sans dépassement) à la profondeur du balcon, terrasse, auquel il se rapporte.

Sa hauteur est de minimum 1,90 m et de maximum 2,20 m toutes finitions comprises.

## Art. 21 Annexe : Extension massive, Véranda, Terrasse couverte, Terrasse non couverte dépassant le niveau naturel de plus de 1,00 m

La construction d'une annexe (extension massive, vérandas, terrasse couverte, terrasse non couverte dépassant le niveau naturel de plus de 1,00 m) est permise aux conditions cumulatives suivantes :

Les annexes font partie de la construction principale. Elles respectent la bande de construction, les reculs imposés, la profondeur et les largeurs imposées.

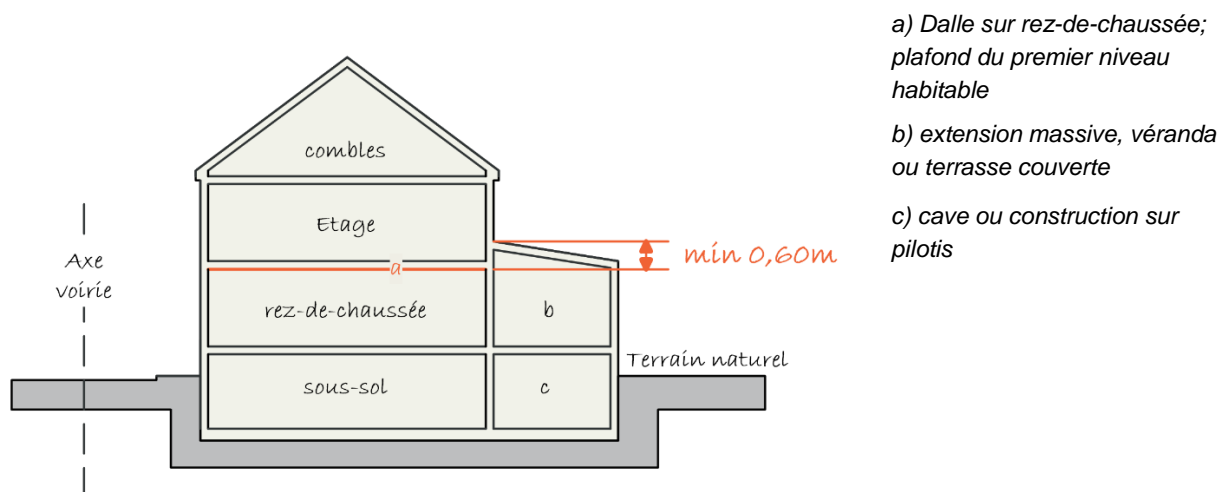
Les annexes doivent obligatoirement être adossées à la façade arrière ou aux façades latérales d'une construction principale.

La profondeur de construction d'une annexe est mesurée perpendiculairement à la façade à laquelle elle se rapporte et est de maximum 5,00 m.

Une annexe ne peut pas être plus large que la moitié de la façade à laquelle elle se rapporte

Les annexes peuvent être érigées sur pilotis ou sur un sous-sol.

Le niveau fini de la toiture d'une extension massive, d'une véranda ou d'une terrasse couverte est maximum à 0,60 m au-dessus du niveau inférieur de la dalle sur rez-de-chaussée (Plafond du premier niveau habitable) de la construction principale.



Les toitures des extensions massives, des terrasses couvertes peuvent servir de toiture terrasse excepté pour les maisons en bande et jumelées.

La construction d'une terrasse couverte est ouverte au minimum sur deux côtés.

## Art. 22 Dépendance : Garage, Carport, Abris de jardin

### a) Garages et carports :

La construction d'un garage et la construction d'un carport sont permises sous les conditions cumulatives suivantes :

- Une construction garage et une construction carport sont autorisées par maison unifamiliale.
- Plusieurs garages et/ou carports sont autorisés par maison bi familiales et plurifamiliales. Cependant les constructions du même type doivent être groupées en un ensemble de garage, respectivement en un ensemble de carport.



- La hauteur maximale pour les garages et les carports est de 3,20 m. Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel, au milieu de la façade principale où se situe l'entrée de la dépendance.
- Un carport doit avoir au minimum 2 côtés ouverts.
- La construction d'un garage respecte un recul avant de minimum 2,00 m.
- La construction d'un garage et/ou d'un carport dans les reculs latéraux pour les maisons bi familiales et plurifamiliales est interdite.
- La construction d'un garage et/ou d'un carport dans les reculs latéraux est autorisée pour les maisons unifamiliales. Cependant Lorsqu'un garage ou un carport est implanté en ordre contigu, la profondeur de la dépendance garage ou carport est de maximum 8,00 m. Les ouvertures de la dépendance doivent permettre l'accès à l'arrière de la parcelle et la construction garage et/ou d'un carport ne peut dépasser la profondeur de la construction principale.
- La construction d'un garage et/ou d'un carport n'est pas autorisée dans le recul arrière pour des maisons isolées, jumelées, en bande.
- La construction d'un garage et/ou d'un carport est permise dans le recul arrière et dans la bande de construction pour les maisons plurifamiliales.
- Pour les zones Hab 1 « b » et Mix v « a » et « b » : Les maisons unifamiliales ont droit à une surface brut pour la dépendance garage de maximum 35 m<sup>2</sup> et pour la dépendance carport de maximum 25 m<sup>2</sup>.

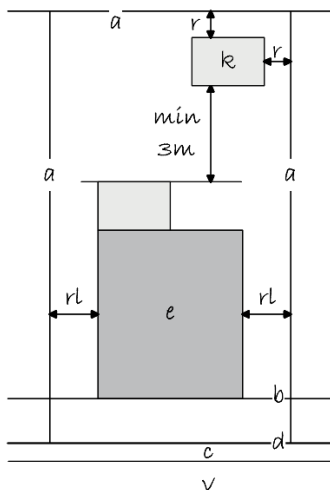
**Dérogation :**

Pour les parcelles jouxtant directement le chemin de fer, la construction d'un garage et ou d'un carport est permise dans le recul arrière et dans la bande de construction.

**b) Abris de jardin :**

La construction d'abris de jardins est permise sous les conditions cumulatives suivantes :

- Plusieurs abris sont autorisés.
- La surface maximale cumulée est de 15 m<sup>2</sup> pour des maisons unifamiliales et bi familiales et de 4 m<sup>2</sup> par logement pour des maisons plurifamiliales.
- La hauteur à la corniche est de maximum 2,50 m, la hauteur au faîtage est de maximum 3,20 m, la hauteur à l'acrotère ( toutes finitions comprises) est de 3,20 m. Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du terrain au milieu de la façade principale où se situe l'entrée de la dépendance.
- Les toitures ne peuvent pas servir de toiture terrasse.
- Les abris de jardins ne peuvent pas être implantés dans le recul avant.
- Les abris de jardins peuvent être autorisés en dehors de la bande de construction et dans le recul arrière.
- Les abris de jardins ne peuvent pas être implantés dans le recul latéral sur la profondeur de la construction principale. Ils doivent être implantés dans le recul latéral obligatoirement à l'arrière de la construction principale.
- Ils ont au minimum un recul par rapport aux limites parcellaire de 1,00 m. L'espace libre entre la dépendance et la construction principale, annexes et autre dépendance garage / carport inclus doit être de minimum 3,00 m.



- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- k) Abris de jardin
- rl) recul latéral
- r) recul minimum = 1,00m
- v) voirie desservante

### Art. 23 Aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires

La surface maximale des aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires (cuisines extérieures – barbecues et autres aménagements semblables) ne peut pas dépasser un tiers de la surface du jardin situé à l'arrière de la construction principale.

Les aménagements extérieurs doivent respecter un recul latéral et arrière d'au moins 3,00 m.

Les aménagements extérieurs tels que les arcades, les pergolas, les couvertures amovibles de piscine ont une hauteur maximum de 3,00 m.

### Art. 24 Espace libre de construction et d'aménagement

Tous les reculs des constructions sur les limites de parcelle, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des terrasses et autres aménagements extérieurs architecturaux ou utilitaires sont à aménager sous forme d'espace vert. Les jardins minéraux gravillonnés et les matières synthétiques sont proscrits.

Pour des raisons de sécurité ou de désagréments, des clôtures, la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres ou de haies sur le pourtour d'une parcelle construite ou non construite peuvent être imposés.

### Art. 25 Installation technique

Les collecteurs solaires et photovoltaïques doivent être installés en toiture.

Les panneaux installés en toiture (solaires, photovoltaïques) doivent épouser la pente de la toiture à versant. Le dépassement autorisé concernant leur épaisseur est de maximum 0,30 m et ne dépasse en aucun point le faîte de la toiture concernée.

Pour les toitures plates, les panneaux ne dépassent pas le niveau fini de l'acrotère concerné de plus de 1,20 m. Ils sont implantés à 1,50 m minimum des arêtes de la toiture. Le support des panneaux doit être habillé lorsque la pente du support est supérieure à 35°.

Les bouches d'aération ne peuvent pas se situer en façade avant.

Les machineries des ascenseurs et de conditionnement d'air sont obligatoirement à l'intérieur du volume des combles, respectivement de l'étage en retrait.

Les systèmes de climatisation et de ventilation sont aménagés à l'intérieur de l'immeuble.

Les pompes à chaleur et autres installations techniques semblables sont interdites dans le recul avant et les reculs latéraux. Elles sont à implanter obligatoirement dans la bande de construction et à une distance maximale de la construction principale de 3,00 m.

**a) Dérogations**

Des dérogations peuvent être autorisées pour des raisons techniques vérifiables et justifiées par un expert compétent et à condition que les alternatives proposées n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

**Art. 26 Tableau récapitulatif concernant la zone HAB 1 et MIX v**

Zone/Prescription	HAB 1 a		HAB 1 b		MIX - v a		MIX - v b								
Type de construction	UNI familiale & autres affectations décrites au PAG					UNI - BI - PLURI familiale & autres affectations décrites au PAG									
Implantation	isolée	jumelée	en ordre contigu pour maximum 5 unités	isolée	jumelée	en bande de maximum 3 unités pour les nouveaux blocs	en ordre contigu pour maximum 5 unités	Uni -bi-pluri familiale isolée	Uni -bi familiale jumelée	Uni familiale en bande de maximum 5 unités et de maximum 37 m pour les nouveaux blocs	en ordre contigu pour maximum 5 unités	Uni -bi-pluri familiale isolée	Uni -bi familiale jumelée	Uni familiale en bande de maximum 5 unités et de maximum 37 m pour les nouveaux blocs	en ordre contigu pour maximum 5 unités
Nombre de niveaux hors sol	2 niveaux					2 niveaux		3 niveaux							
Hauteur maximale à la corniche maximale	7,50 m					7,50 m		9,50 m							
Hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein	8,50 m					8,50 m		10,50 m							
Hauteur maximale au faite	11 m					11 m		13,50 m							
Nombre de logements	1 Log.					4 Log.	6 Log.	6 Log.							
Recul avant minimum pour une constr. principale	3,00 m														
Recul avant maximum pour une constr. principale	8,00 m														
Recul latéral minimum pour une constr. principale	3,00 m														
Recul arrière minimum pour une constr. principale	6,00 m respectivement la hauteur à la corniche ou à l'acrotère si > 6,00 m														
Bande de construction	30 m par dérogation 50 m														
Alignement des constr. principales	Défini par le recul avant excepté pour les secteurs protégés et par dérogation														
Largeur min. des constr. principales pour une maison isolée	sans objet														
Largeur min. des constr. principales pour une maison jumelée / unité	6,50 m														
Largeur min. des constr. principales pour une maison en bande / unité	6,00 m														
Profondeur maximale des constr. principales pour une maison isolée	SS - RDC - Etages = 20,00 m														
Profondeur maximale des constr. principales pour maison jumelée et en bande	SS - RDC = 20,00m / Etages = 15,00 m														

## **Chapitre III Les règles applicables à la zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)**

### **Art. 27 Règle applicable à la zone de bâtiments et d'équipements publics**

#### **a) Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

Le recul avant est de minimum 3,00 m.

Le recul arrière est de minimum 3,00 m.

Le recul latéral est de minimum 3,00 m.

Les reculs des constructions non principales par rapport à toutes autres constructions, aux limites parcellaires et aux limites de zones sont de minimum de 1,00 m quel que soit le côté.

Une construction peut être mitoyenne en présence d'un pignon nu sur la parcelle voisine.

#### **b) Type et implantation des constructions hors-sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction)**

Le type de construction dépend de l'utilisation envisagée.

Les constructions sont implantées de manière isolées, jumelées ou en bande. Les constructions en deuxième position sont autorisées, si l'accès pour les services de secours est garanti.

Le nombre de constructions par parcelle n'est pas limité.

La profondeur des constructions, la largeur des constructions et la bande de construction dépendent de l'utilisation envisagée et de la configuration du terrain.

#### **c) Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol des constructions abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

Le nombre de niveaux hors-sol est de maximum 3 niveaux.

Les constructions en sous-sol sont autorisées.

#### **d) Hauteur de construction maximale pour les constructions**

La hauteur des constructions principales est mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur maximale est de 16,00 m.

En cas d'équipements techniques d'utilité publique nécessitant des hauteurs plus élevées, tel les tours d'églises, les antennes, les châteaux d'eau ou autres, la hauteur maximale autorisée peut être adaptée.

#### **e) Nombre d'unité de logement**

Le nombre de logement dépend de l'utilisation envisagée.

#### **f) Emplacements de stationnement**

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

Les emplacements de stationnement se situent à l'intérieur ou à l'extérieur.

#### **g) Dérogations**

Il peut être dérogé à la présente partie écrite pour la zone BEP concernant le centre pénitentiaire de Schrassig.

## **Chapitre IV Les règles applicables à la zone d'activité économique communale type 1 (ECO-c1)**

### **Art. 28 Règle applicable à la zone d'activité économique communale type 1**

La zone Eco-c1 est une zone entièrement couverte par une zone superposée « PAP approuvé »

#### **a) Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

Le recul avant respectivement les reculs sur un alignement de voie publique est de minimum 8,00 m.

Le recul arrière est de minimum 10,00 m.

Le recul latéral est de minimum 7,00 m.

#### **b) Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction)**

Sont autorisées toutes les affectations décrites au PAG.

Les constructions sont implantées de manière isolées, jumelées ou en bande.

La profondeur de construction est définie par déduction des reculs.

#### **c) Nombre de niveaux hors sol des constructions principales abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes**

Le nombre de niveaux est de maximum 3 niveaux.

#### **d) Hauteur de construction maximale pour les constructions**

La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 15,00 m. Elles sont mesurées à partir de l'axe de la voie desservante.

#### **e) Nombre d'unité de logement**

Le PAG définit un logement de service admissible.

#### **f) Emplacements de stationnement**

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

Les emplacements de stationnement se situent à l'intérieur ou à l'extérieur.

Ils ne peuvent pas se situer dans le recul arrière et le recul latéral.

## Chapitre V Les règles applicables à la zone gare (GARE)

### Art. 29 Règle applicable à la zone gare

#### a) Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Le recul avant est de minimum 3,00 m.

Le recul arrière est de minimum 3,00 m.

Le recul latéral est de minimum 3,00 m.

Les reculs des constructions non principales sont de minimum de 1,00 m quel que soit le côté par rapport aux limites de la parcelle et de 3,00 m par rapport aux limites de zones.

#### b) Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction)

Le type de construction dépend de son utilisation. Le nombre de constructions principales et de dépendances n'est pas limité par parcelle.

Les constructions sont implantées de manière isolées, jumelées ou en bande.

La profondeur de construction est définie par déduction des reculs.

La bande de construction pour les constructions principales est de maximum 50,00 m.

#### c) Nombre de niveaux hors sol des constructions principales abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Le nombre de niveaux autorisés est de maximum trois niveaux.

#### d) Hauteur de construction maximale pour les constructions

La hauteur des constructions principales est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante.

La hauteur maximale est de 13,50 m.

#### e) Nombre d'unité de logement

Un logement de service est autorisé par parcelle.

#### f) Emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

Les emplacements de stationnement se situent à l'intérieur ou à l'extérieur.



## Chapitre VI Les règles applicables à la zone de sports et de loisirs (REC SCOUT)

### Art. 30 Règle applicable à la zone de sports et de loisirs

#### g) Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Le recul avant pour les constructions principales est de minimum 3,00 m

Le recul arrière pour les constructions principales est de minimum 6,00 m. Dans le cas où la hauteur à la corniche respectivement la hauteur à l'acrotère de la construction principale est de plus de 6,00 m, le recul arrière est égal à la hauteur à la corniche ou à la hauteur à l'acrotère de la construction principale.

Le recul latéral pour les constructions principales est de minimum 3,00 m.

Les reculs des constructions non principales est de minimum de 3,00 m quel que soit le côté par rapport aux limites de la parcelle.

#### h) Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction)

Le type de construction dépend de son utilisation. Les constructions souterraines sont interdites. Le nombre de constructions principales et de dépendances n'est pas limité par parcelle.

Les constructions sont implantées de manière isolées, jumelées ou en bande.

La bande de construction pour les constructions principales à deux niveaux est de maximum 60,00 m.

Il n'y a pas de bande de construction requise pour les constructions principales à un niveau. Les étages en retrait ne sont pas autorisés sur les constructions à un niveau.

L'accès pour les services de secours doit être garanti à toutes les constructions principales

Il n'y a pas de bande de construction requise pour les constructions non principales.

#### i) Nombre de niveaux hors sol des constructions principales abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Le nombre de niveaux autorisés est de maximum deux niveaux pour les constructions principales situées dans la bande de construction de 60,00 m et de maximum un niveau pour les constructions principales situées au-delà de la bande de construction de 60,00 m

#### j) Hauteur de construction maximale pour les constructions

- Pour les constructions à deux niveaux :

La hauteur des constructions principales est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante.

La hauteur maximale à la corniche est de 7,50 m.

La hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein est de 8,50 m.

La hauteur maximale au faîte est de 11,00 m.

- Pour les constructions à un niveau et les dépendances :

La hauteur maximale est de 3,50 m.

#### k) Nombre d'unité de logement

Le nombre de logement dépend de l'affectation.

**l) Emplacements de stationnement**

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

Les emplacements de stationnement se situent à l'intérieur ou à l'extérieur.

**m) Toiture – Ouverture en toiture - Combles et étage en retrait – Saillie – Installation techniques**

Pour les constructions principales à deux niveaux, les prescriptions sont identiques à la zone HAB 1.

## Chapitre VII Les règles applicables à la zone spéciale - SPEC rurale

### Art. 31 Règle applicable à la zone spéciale rurale

#### a) Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Le recul avant est de minimum 6,00 m.

Le recul arrière est de minimum 6,00 m. Dans le cas où la hauteur à la corniche respectivement la hauteur à l'acrotère de la construction principale est de plus de 6,00 m, le recul arrière est égal à la hauteur à la corniche ou à la hauteur à l'acrotère de la construction principale.

Le recul latéral est de minimum 3,00 m.

Le recul entre deux constructions principales implantées sur une même parcelle est de minimum 8,00 m.

#### b) Type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction)

Le type de construction dépend de son utilisation.

Les constructions sont implantées de manière isolées, jumelées ou en bande.

La profondeur de construction est définie par déduction des reculs.

Il n'y a pas de bande de construction requise, l'alignement des façades se base sur le recul avant.

#### c) Nombre de niveaux hors sol des constructions principales abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Le nombre de niveau hors-sol est de 2 niveaux. 1 niveau en sous-sol est permis excepté sur les constructions concernées par une affectation autre que du logement.

#### d) Hauteur de construction maximale pour les constructions

La hauteur des constructions principales est mesurée à partir du terrain naturel au niveau de l'entrée du bâtiment.

La hauteur maximale à la corniche est de 7,50 m.

La hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein est de 8,50 m.

La hauteur maximale au faîte est de 11,00 m.

#### e) Nombre d'unité de logement

Le nombre d'unité de logement est fixé à 2 logements pour l'ensemble des parcelles de la zone Spec-rural.

#### f) Emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir.

Les emplacements de stationnement se situent à l'extérieur ou à l'intérieur.

## Chapitre VIII Les règles applicables à la zone spéciale SPEC Hôtel

### Art. 32 Règle applicable à la zone spéciale Hôtel

La zone SPEC Hôtel est une zone entièrement recouverte par une zone superposée « PAP approuvé »

- a) **Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, type et implantation des constructions hors sol et en sous-sol (profondeur de construction – alignement de façade – bande de construction), nombre de niveaux hors sol des constructions principales abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes, hauteur de construction maximale pour les constructions, emplacements de stationnement- Nombre d'unité de logement**

Les règles sont identiques à la zone ECO c1

## Chapitre IX Les règles applicables aux zones superposées.

### Art. 33 Servitude « PAP approuvés »

Les zones de servitudes « PAP approuvés » couvrent les PAP ayant été approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement et qui ne sont pas rendus caduques par l'entrée en vigueur du présent PAP QE.

Elles sont reprises à titre indicatif dans la partie graphique du présent PAP QE.

Dans le cas où les prescriptions de ces PAP approuvés entrent en contradiction avec les prescriptions du présent PAP QE, les prescriptions des PAP approuvés font foi et priment sur le présent document, y compris sur la zone superposée « servitude spéciale de sauvegarde et de protection secteur protégé d'intérêt communal ».

Dans le cas où les règles ne sont pas définies par les « PAP approuvés » les règles applicables sont les règles des zones de base du PAP QE.

### Art. 34 Servitude spéciale de sauvegarde et de protection « Éléments protégés d'intérêt communal »

Les éléments du « PAG » dignes de protection sont repris à titre indicatif au niveau de la partie graphique du PAP QE. Ils sont soumis aux prescriptions de la présente servitude spéciale de sauvegarde et de protection « éléments protégés d'intérêt communal ». On distingue « les constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver », les « gabarits d'une construction existante à préserver », Les « alignements d'une construction existante à préserver », les « alignements obligatoires »

En cas de contradiction avec les prescriptions des zones concernées, les prescriptions du présent article font foi.

#### a) « Construction à conserver »

Elle marque la volonté de sauvegarder un immeuble et ses abords pour cause de leur valeur patrimoniale. Les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, rénovation, agrandissement, amélioration énergétique ou ajout d'annexe ou extension, qui pourrait nuire à sa valeur patrimoniale.

Tout projet en rapport avec une « construction à conserver » formant un ensemble architectural, tels une ferme avec des dépendances, des maisons jumelées, des colonies ouvrières et autres, doit préserver le caractère de l'ensemble architectural.

Le caractère typique de la « construction à conserver » doit être sauvegardé et restauré dans les règles de l'art.

Sont à considérer pour leur conservation :

- la forme et les proportions de la façade ;
- l'alignement sur le domaine public ou l'espace-rue ;
- le rythme des pleins et des vides ;
- les dimensions, la forme et la position des ouvertures ;
- la forme, les dimensions et les éléments de toiture ;
- les modénatures et les ornements, les encadrements ;
- les matériaux et les couleurs.

Les aménagements extérieurs (les revêtements des sols, les murs, les clôtures, l'aménagement des jardins de plaisance immédiats, etc.) d'une « construction à conserver » sont à mettre en valeur avec les mêmes soins que la « construction à conserver ». Les murets et les clôtures en fer forgé d'origine, érigés en limite de parcelle, sont à conserver.

La démolition d'une « construction à conserver » est interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité dûment constatées par un homme de l'art. La reconstruction doit respecter les prescriptions relatives au « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Les travaux de démolition des extensions ou corps de bâtiments sans intérêt patrimonial et dont la démolition ne nuit pas à la valeur patrimoniale de l'élément protégé peuvent être autorisés.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sous conditions, qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs et respectent les prescriptions de la zone concernée.

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « construction à conserver » doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques, ainsi que dans le respect de l'élément protégé.

**b) « Petit patrimoine à conserver »**

Il marque la volonté de sauvegarder les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs et autres. Il est à maintenir ou à réinstaller à son emplacement d'origine. Les travaux de restauration et de déplacement éventuels doivent se faire selon les règles de l'art.

**c) « Gabarit d'une construction existante à préserver »**

Il marque la volonté de sauvegarder le volume et l'implantation générale d'une construction. Le gabarit d'une construction est défini par sa longueur, sa profondeur, ses hauteurs de corniche et au faîte, ainsi que les pentes et la forme de sa toiture. En cas de reconstruction ou de transformation, des dérogations sont possibles:

- de maximum 0,75 m en ce qui concerne les hauteurs maximales, afin de respecter les vides d'étage, ce qui inclut l'assainissement énergétique, et sous réserve de respecter les hauteurs maximales valables pour la zone ;
- de maximum 1,90 m en ce qui concerne la largeur et la profondeur du gabarit, afin de permettre un recul par rapport aux limites de parcelles latérales et arrière pour des raisons de vue directe ;
- de maximum 0,50 m en ce qui concerne le recul avant afin de permettre une meilleure sécurité routière et piétonne par rapport à la voie desservante.

Les nouveaux décrochements, saillies et retraits au niveau d'un « gabarit d'une construction existante à préserver » sont interdits sur la façade principale et la façade sur rue.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sous conditions, qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs et qu'elles respectent les prescriptions de la zone concernée.

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « gabarit d'une construction existante à préserver », doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques, ainsi que dans le respect de l'élément protégé.

Dans un gabarit d'une construction existante à préserver repris dans la partie graphique du PAG respectivement du PAP QE, deux logements supplémentaires à ceux autorisés pour la zone sont admissible et sous conditions que toutes les prescriptions pour la zone soient respectées.

d) « **Alignement d'une construction existante à préserver** »

On entend par « alignement à préserver » la limite d'une construction existante sur le domaine public, l'espace rue ou le domaine privé, qui, par son rôle urbanistique et architectural dans l'espace rue existant, doit être reprise en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente. Un alignement à préserver ne peut pas être dépassé par des parties de la construction, par des avant-corps des balcons et des débords de toiture, excepté 0,25 m pour l'ensemble des éléments constructifs nécessaire à l'évacuation des eaux de toitures.

La reconstruction d'une construction dont l'alignement est préservé, n'est autorisée que dans le cadre des reculs latéraux et arrière imposés. Par dérogation, et si la parcelle devient inconstructible en respectant les reculs latéraux et arrière, ceux-ci peuvent être réduit à minimum 2,00 m.

e) « **Arbres à conserver** »

Il marque la volonté de conserver des arbres anciens, identificatoires et structurant l'environnement construit. Les travaux d'entretien sont à exécuter par un expert. L'abattage est interdit excepté pour des raisons de sécurité.

f) « **Muret à conserver** »

Il marque la volonté de conserver des murets anciens, identificatoires et structurant l'environnement construit. Les travaux de restauration et de déplacement éventuels doivent se faire selon les règles de l'art. De nouvelles ouvertures sont permises.

**Art. 35 Servitude spéciale de sauvegarde et de protection « Secteurs protégés d'intérêt communal » située à Al Schuttrange et à Schrassig**

Les secteurs protégés de type « environnement construit » du « PAG » sont repris à titre indicatif au niveau de la partie graphique du « PAP QE » et marqués de la surimpression « C 1 », pour le secteur de Al Schuttrange et « C 2 » pour le secteur de Schrassig.

Ils sont soumis aux prescriptions de la présente servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d'intérêt communal ».

Les prescriptions du présent article viennent compléter les prescriptions des zones de base du PAP QE. En cas de contradiction les prescriptions du présent article font foi.

a) **Parcellaire et Intégration au site**

Le parcellaire est à respecter. Le morcellement des parcelles devra prendre en compte le caractère du parcellaire avoisinant en le traduisant en volume, façade et toiture.

Les nouvelles constructions doivent respecter la configuration du terrain naturel. Le remaniement du terrain naturel est à limiter à des travaux de déblaiement et de remblayage minimales. Le terrain projeté est à maximum 0,50 m du terrain naturel.

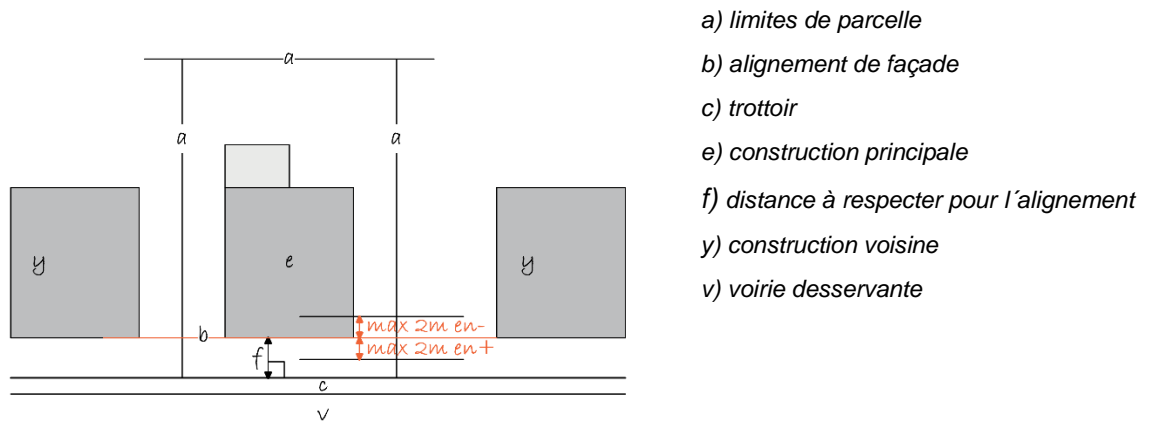
b) **Alignement de façade.**

Toutes les nouvelles constructions principales, toutes les transformations ou les agrandissements d'une construction principale existante, doivent respecter l'alignement de façade sur rue des constructions principales voisines, érigées ou non sur la limite latérale commune, excepté si on est en présence d'un élément protégé d'intérêt communal.

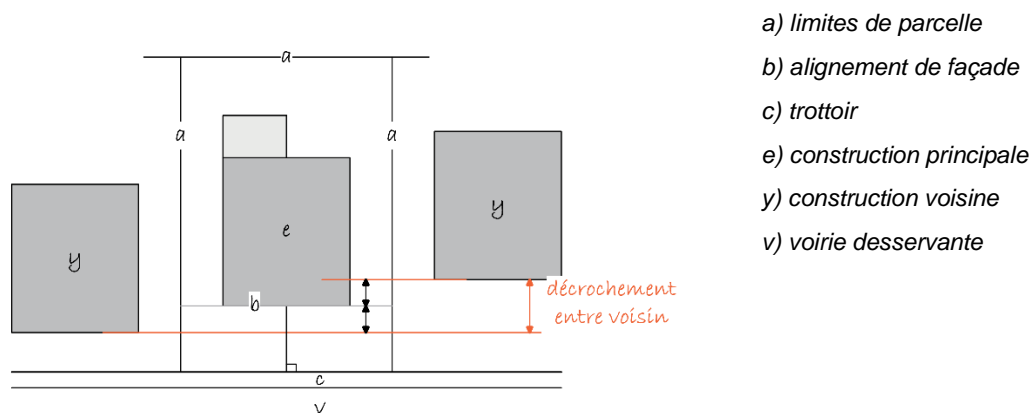
La distance à respecter est prise au milieu de la parcelle et mesurée de manière perpendiculaire à la voirie. L'alignement de façade sur rue doit être respecté au minimum sur 2/3 de la façade sur rue.

Au niveau du rez-de-chaussée, des volumes ou des parties de façade de la construction principale peuvent devancer l'alignement de façade sur maximum un 1/3 de sa longueur:

L'alignement de façade se situe sur le même alignement de façade que le voisin ou à une distance en plus ou en moins de maximum 2,00 m.



Lorsque des constructions principales existantes voisines sont en décrochement l'une par rapport à l'autre, l'alignement de façade sur rue de la nouvelle construction principale se situera entre celles-ci.



En cas d'absence de constructions principales existantes sur les parcelles voisines et s'il ne s'agit pas d'un élément protégé d'intérêt communal, le recul avant valable pour la zone doit être respecté.

### c) Volumétrie des nouvelles constructions

Les volumétries proposées sont obligatoirement des volumétries simples et sans fantaisies. En cas de rénovation, elles doivent permettre la lecture d'un volume ancien et d'un ajout.

d) **Toiture**

Toute intervention doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage de toitures. Les travaux effectués aux toitures ne doivent ni détruire son style ni son harmonie.

Les toitures plates et végétalisées sont interdites pour les constructions principales uni et bi-familiales. Elles sont autorisées pour les dépendances, les extensions et les constructions de raccord.



En présence de croupettes, la hauteur de celle-ci ne peut être supérieure à 1/3 de la hauteur de la toiture.

Les toitures dite « à la mansart » sont autorisées lorsque la construction sur la parcelle voisine ou une construction attenante présente une toiture dite « à la mansart » et afin de garantir une insertion harmonieuse de la nouvelle toiture. Elles ne sont pas autorisées pour des immeubles collectifs.

Les toitures de nouvelles dépendances et annexes doivent respecter une hiérarchie dans les hauteurs de corniches respectivement d'acrotère et des faites proposées. Les éléments anciens présents sont prédominants.

#### e) **Ouverture en toiture**

Les terrasses intégrées, les lucarnes, les interruptions de corniches sont permises en façade arrière uniquement.

#### a) **Façade et Saillie**

L'ensemble des éléments anciens (encadrements de baie, corniche en bois, perrons) sont à conserver en cas de rénovation.

En cas d'aménagement d'une ouverture de garage dans une façade existante, le rythme des ouvertures et l'harmonie de la façade existante doit être protégés.

Les avant corps et les balcons proposés doivent faire partie d'une composition architecturale simple et intégrée.

#### a) **Dépendance**

Les constructions de garage et de carport sont interdites dans le recul avant et respecte le recul arrière.

#### b) **Matériaux et teintes en façade et en toiture**

Le choix des matériaux et des teintes doit être guidé par les matériaux et teintes traditionnelles de la région. Ils s'accordent entre eux et avec l'ensemble des immeubles voisins, respectivement de l'îlot. Les menuiseries extérieures doivent être homogènes pour l'ensemble d'un immeuble. Un grand soin est à apporter à la mise en place coordonnée et discrète des installations techniques.

#### a) **Les illuminations de façades**

Les illuminations de façades doivent s'intégrer et à la composition de la façade au rythme des ouvertures de la façade.

## Chapitre X Terminologie complémentaire

### Annexe

Les annexes sont des extensions massives, des vérandas, des terrasses couvertes et des terrasses non couvertes dépassant le niveau naturel de 1,00 m ou plus. Une annexe est une construction de maximum un niveau plein accolée à la construction principale et communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes fenêtres.

### Construction principale

On entend par construction principale tout volume isolé ou accolé, destiné au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle, par opposition à une dépendance.

### Environnement construit

On entend par environnement construit, la situation urbanistique existante au moment de la demande d'autorisation de bâtir, compte tenu de l'ensemble des caractéristiques des constructions voisines.

### Hauteur du rez-de-chaussée

On entend par hauteur du rez-de-chaussée, la différence d'altitude entre l'axe de la voirie et le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée. Le niveau fini du rez-de-chaussée et le niveau à l'axe de la voirie sont mesurés par rapport au milieu de la façade de la construction principale sis sur l'alignement de façade sur rue. La distance est mesurée perpendiculairement au plancher du rez-de-chaussée.

### Terrain à faible pente

Est considéré comme un terrain à faible pente tout terrain dont la voirie qui le longe a une pente moyenne comprise entre 1 et 10%.

### Terrain à forte pente

Un terrain est considéré à forte pente lorsque dans une bande de 20,00 m à partir de l'alignement de voirie, respectivement dans toute sa profondeur pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 20,00 m, il présente une pente moyenne égale ou supérieure à 15%.

Est également considéré comme un terrain à forte pente tout terrain dont la voirie qui le longe a une pente moyenne égale ou supérieure à 10%.

### Hauteur au faîtage

On entend par hauteur au faîtage la différence d'altitude entre l'axe de la voirie et le niveau fini du faîtage. Le niveau de l'axe de la voirie et le niveau fini du faîtage sont mesurés au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voirie. La distance est mesurée perpendiculairement à l'axe de la voirie.

Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur le long de la ligne d'intersection des versants ou si la ligne d'intersection ne correspond pas au point le plus élevé de la toiture (superstructure exclue) le point le plus élevé est à prendre en considération.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est considérée comme la hauteur au point le plus haut du faitage ou de la ligne de l'acrotère sans compter les installations techniques telles que les souches de cheminées, les antennes, les conduits de ventilation et autres.

### Implantation en ordre contigu

Une implantation en ordre contigu est une implantation mitoyenne sur minimum un côté par une dépendance, par opposition aux maisons en bande et jumelée mitoyenne sur minimum un côté par la construction principale.

### Implantation en bande

Une implantation en bande est une implantation mitoyenne sur deux côtés par une construction principale, par opposition aux maisons en ordre contigus mitoyenne par une dépendance. Les maisons en début ou en fin de rangée sont mitoyennes sur un côté par une construction principale et sont considérées comme implantées en bande.

### Niveau fini

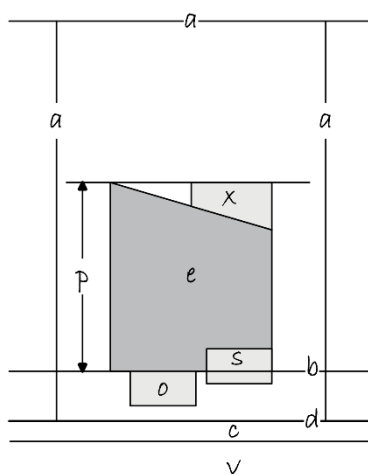
Le niveau fini du plancher, de l'acrotère, de la toiture ou de tout autre élément est le niveau toutes finitions comprises.

### Pignon nu

Un pignon nu est un pignon qui ne comporte aucune ouverture et aucune saillie.

### Profondeur de construction pour des façades opposées non parallèles

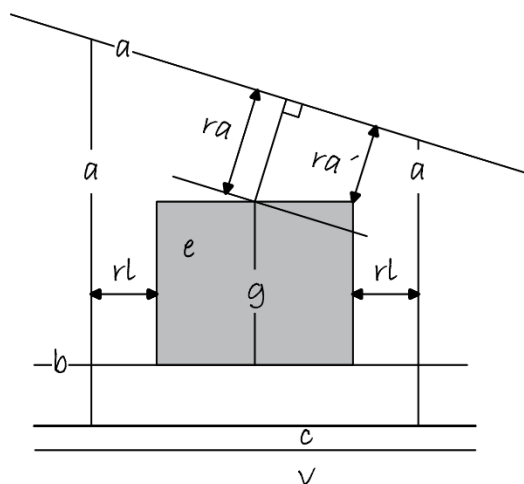
Lorsque la profondeur de construction n'est pas la même sur toute la longueur d'une construction, lorsque les façades opposées d'une construction ne sont pas parallèles ou présentent des décrochements, la profondeur de construction est la profondeur la plus grande.



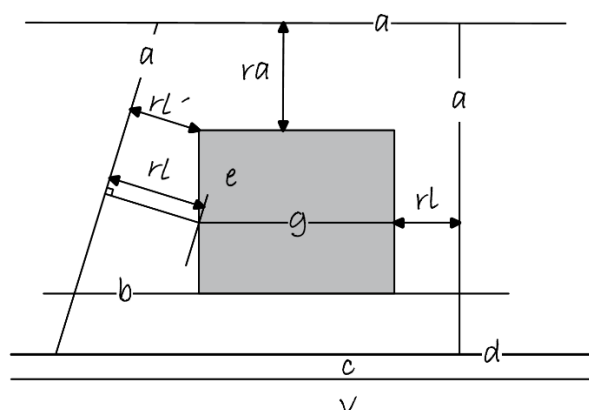
- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- o) balcon
- p) profondeur de construction
- s) seuil
- v) voirie desservante
- x) annexe

### Recul pour une construction avec des limites parcellaires oblique

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite parcellaire, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Le point de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire doit correspondre au recul réglementaire diminué de maximum 1,00m.



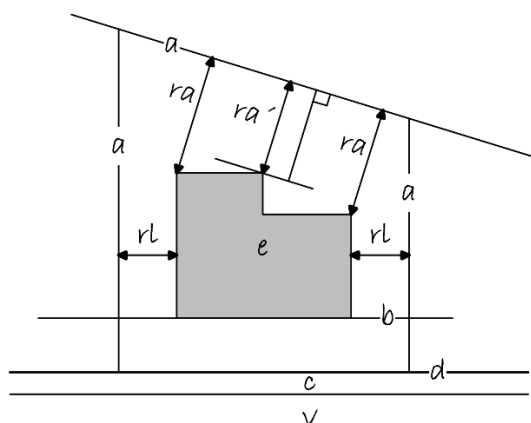
- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- g) axe de symétrie de la construction
- rl) recul latéral
- ra) recul arrière
- Ra') distance entre le point le plus rapproché et la limite parcellaire =  $ra - 1m$
- v) voirie desservante



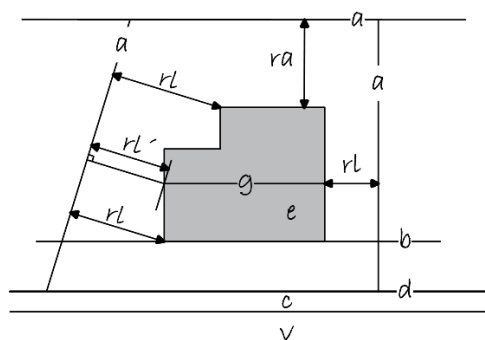
- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- g) axe de symétrie de la construction
- rl) recul latéral
- rl') distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété latérale :  $minimum = rl - 1m$
- ra) recul arrière
- v) voirie desservante

### Recul pour une construction à plusieurs pans de façade

Lorsqu'une façade d'une construction est constituée de plusieurs pans et que la limite parcellaire est oblique par rapport aux pans de la façade, la distance entre le point le plus rapproché de la construction et la limite de de la parcelle correspond au recul réglementaire diminué de maximum 1,00m. Le recul réglementaire doit être respecté aux extrémités de la façade.



- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- ra) recul arrière
- ra') distance entre le point le plus rapproché et la limite parcellaire =  $ra - 1m$
- rl) recul latéral
- v) voirie desservante



- a) limites de parcelle
- b) alignement de façade
- c) trottoir
- d) alignement de voirie
- e) construction principale
- g) axe de symétrie de la construction
- rl) recul latéral
- rl') distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété latérale : minimum =  $rl - 1m$
- ra) recul arrière
- v) voirie desservante

## **Terminologie du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier »**

### **Acrotère**

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

### **Alignement de voirie**

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

### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Auvent**

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

### **Avant-corps**

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

### **Car-port**

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

### **Clôture**

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

On distingue trois types de clôtures:

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

### **Comble**

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

### **Construction**

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

### **Cote de niveau**

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

### **Dépendance**

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

### **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.

### **Faîte/Faîtage**

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.

### **Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture



(couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur à l'acrotère**

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

**Hauteur du socle**

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.

**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 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**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, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

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

On distingue:

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

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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