COMMUNE DE GARNICH

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

PAP QE

Partie écrite PAP QE

Version du 07 juillet 2021

andrea weier
atelier d'urbanisme et
d'architecture du paysage

Maître de l'ouvrage
Administration Communale de Garnich
46 rue de l'Ecole
L-8353 GARNICH

Conception
atelier d'urbanisme et d'architecture du paysage
10 am Beiebierg
L-6973 RAMELDANGE

SOMMAIRE

TITRE 1 Introduction *4*

TITRE 2 Patrie écrite *5*

Chapitre 1 – REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER *5*

Art. 1. Quartier d'habitation « HAB-1 » 5
Art. 2. Quartier mixte villageois « MIX-v » 11
Art. 3. Quartier mixte rural « MIX-r » 19
Art. 4. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - aménagement public « BEP-A » 25
Art. 5. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - bâtiment « BEP-B » 27
Art. 6. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - cimetière « BEP-C » 29
Art. 7. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - aménagement différencié « BEP-D » . 31
Art. 8. Quartier de jardins « JAR » 32

Chapitre 2 - REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES PAP QE *33*

Art. 9. Constructions, aménagements et affecations d'immeubles existants 33
Art. 10. Distances à respecter entre les constructions 33
Art. 11. Aménagement des marges de reculement 33
Art. 12. Annexes, dépendances agricoles et dépendances 34
Art. 13. Piscines 37
Art. 14. Construction légères fixes 37
Art. 15. Emplacements de stationnement 37
Art. 16. Scellement du sol 37
Art. 17. Angles de rue 38
Art. 18. Construction principale en deuxième position 38
Art. 19. Saillies sur les alignements des façades 38
Art. 20. Combles et étages en retrait 39
Art. 21. Formes et matériaux des toitures 39
Art. 22. Ouvertures en toiture 40
Art. 23. Aspect des constructions dans le secteur protégé de type « environnement construit » 41
Art. 24. Terrains en pente 41
Art. 25. Garderies et crèches 42
Art. 26. Travaux de déblai et de remblai 42
Art. 27. Clôtures, murs de soutènement et pare-vues 42
Art. 28. Installations techniques 42
Art. 29. Autorisation de lotissement 43
Art. 30. Dérogations 43

Chapitre 3 – DEFINITIONS COMMUNES AUX REGLES DU PAP QE *44*

TITRE 3 Plans de localisation *51*

TITRE 1 Introduction

Le présent plan d'aménagement particulier « quartiers existants » (ci-après nommé PAP QE) fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements des zones urbanisées.

Il est établi en application :

- de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2017)
- du règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées de la commune sont divisées en plusieurs types de PAP QE (nommés QUARTIERS en fonction de la zone de base urbanisée) dénommés :

1. Quartier d'habitation « HAB-1 »
2. Quartier mixte villageois « MIX-v »
3. Quartier mixte rural « MIX-r »
4. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - aménagement public « BEP-A »
5. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - bâtiment « BEP-B »
6. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - cimetières « BEP-C »
7. Quartier de bâtiments et d'équipements publics – aménagement différencié « BEP-D »
8. Quartier de jardin « JAR »

Les règles applicables par quartier sont définies au chapitre 1 du titre 2 et les règles applicables communes définies au chapitre 2 du titre 2 sont applicables à l'ensemble des quartiers.
La délimitation de chaque quartier figure dans les plans de localisation d'aménagement particulier « quartier existant », au titre 3.

TITRE 2 Partie écrite

Chapitre 1 – REGLES APPLICABLES PAR QUARTIER

Art. 1. Quartier d'habitation « HAB-1 »

Résumé des prescriptions du quartier existant « HAB-1 » à titre indicatif :

Type de prescriptions		Prescriptions
Type des constructions		maison unifamiliale et bifamiliale, isolée, jumelée ou en bande (max. 3)
Bande de construction		max. **25,00** m
Alignement de la façade		respecter les reculs
Profondeur de construction		max. **15,00** m
Recul avant		min. **5,00** m ou bande d'alignement
Recul latéral		min. **2,50** m, sauf accolé
Recul arrière		min. **5,00** m
Niveaux		max. **2 (R+1+1C/ER+1SS)**
Hauteur	Corniche	max. **7,00** m
	Faîtage	max. **11,75** m
	Acrotère	max. **7,00** m
Unités de logement		max. **2**
Emplacements / logement		min. **1** couvert parmi ceux requis par logement
Dimensions façade principale		min. **7,50** m max. **20,00** m

1.1. Type des constructions

Sont admises **les maisons d'habitation unifamiliales et bifamiliales.**

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

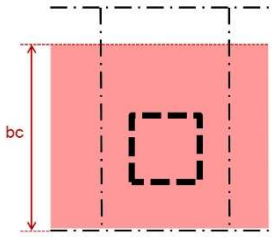
Le groupement en bande est uniquement admis s'il résulte de l'accolement à un ou plusieurs pignons nus existants.
Des nouvelles constructions en bande sont uniquement admises si les demandes d'autorisation de ces constructions sont présentées simultanément. Dans ce cas, un **maximum de 3** maisons en bande est admis.

Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont autorisées.

1.2. Implantation des constructions principales

1.2.1. *Bande de construction*

Les **constructions principales et annexes accolées**, hors-sol et sous-sol, doivent être implantées dans une bande de construction de **maximum 25,00 mètres** depuis la limite entre le domaine public et le domaine privé.



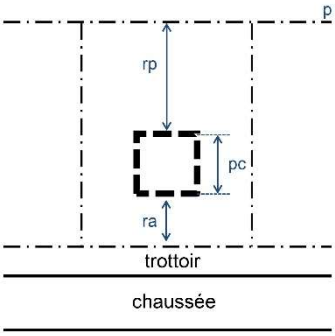
bc = bande de de construction

1.2.2. *Alignement de la façade*

L'alignement de la façade doit respecter les reculs.

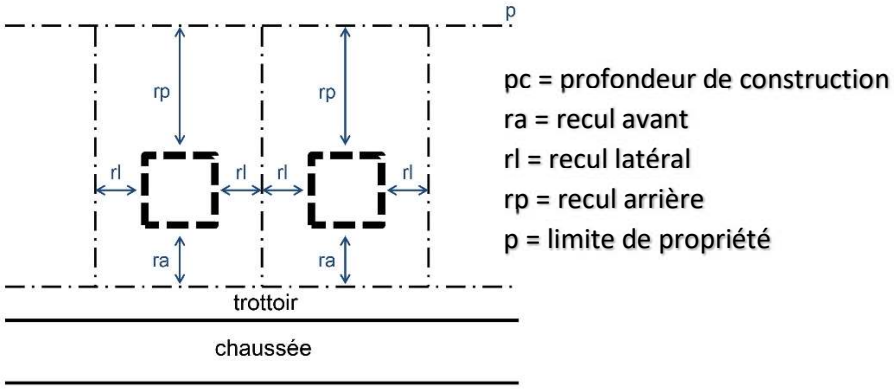
1.2.3. *Profondeur de construction*

La profondeur de construction principale hors-sol est limitée à **15,00 mètres.**



pc = profondeur de construction
ra = recul avant
rp = recul arrière
p = limite de propriété

1.3. Recul de la construction principale par rapport aux limites du terrain à bâtir net

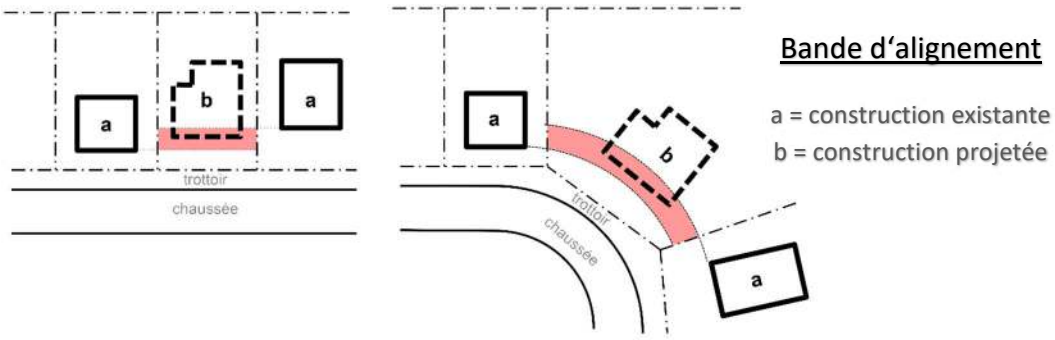


1.3.1. *Recul avant d'une construction hors-sol*

Sous conditions que la visibilité soit garantie, la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- en respectant **un recul avant de minimum 5,00 mètres**, à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir), en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines ;

- dans **la bande d'alignement** formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines, avec un recul avant de **minimum 3,00 mètres**.
  Si la bande d'alignement se situe au-delà de 6,00 mètres, un recul avant de **minimum 5,00 mètres** est à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir) ;



- dans l'alignement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie.
  Si la bande d'alignement se situe au-delà de 6,00 mètres, un recul avant de **minimum 5,00 mètres** est à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir).

1.3.2. *Recul latéral d'une construction hors-sol*

Les constructions principales doivent respecter un recul latéral de **minimum 2,50 mètres.**

L'implantation en limite de parcelle est admise dans le cas de constructions accolées dont jumelées contre un pignon nu existant et en bande contre 2 pignons nus existants.

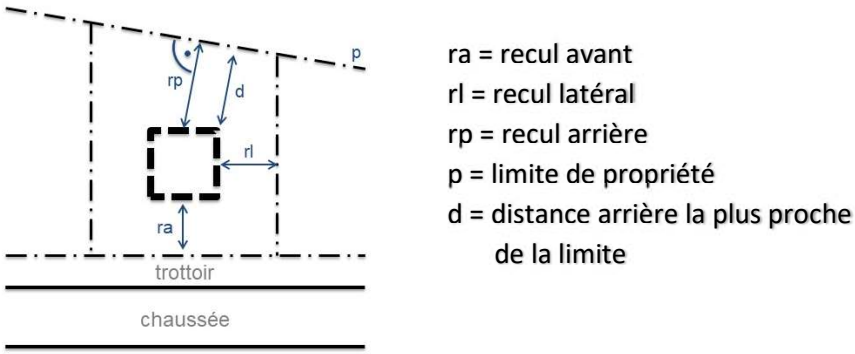
Toute nouvelle construction principale hors-sol peut être accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles :

- si la construction hors-sol sur la parcelle voisine adjacente est accolée à cette limite ou
- si des constructions jumelées ou en bande sont planifiées et réalisées en plusieurs phases.

Dans le cas où une construction existante sur la parcelle voisine est accolée à la limite et que la nouvelle construction ne s'accole pas à cette construction existante, un recul latéral de **minimum 5,00 mètres** par rapport à la limite est à respecter.

1.3.3. *Recul arrière d'une construction hors-sol*

Les constructions principales doivent respecter un recul arrière **moyen d'au moins 5,00 mètres** sans que le point le plus rapproché de la construction principale ne puisse être distant de **moins de 4,00 mètres** de la limite arrière.



Dans le cas où la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite arrière de la propriété, le recul arrière est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à cette limite.

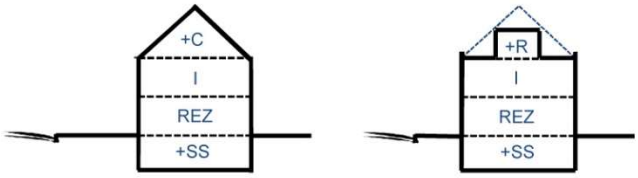
1.3.4. *Reculs d'une construction en sous-sol*

Toute construction en sous-sol doit respecter les reculs réglementaires applicables à la construction principale hors-sol.

1.4. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre admissible **de niveaux pleins hors-sol** pour une construction principale est de **2 niveaux, soit 1 au rez-de-chaussée et 1 à l'étage**.

1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les **combles (C)** d'une toiture à pentes ou comme **étage en retrait (R)** dans le cas d'une toiture plate.



Il peut être ajouté au maximum **1 sous-sol (SS)** au nombre de niveaux pleins admissibles.

L'étage en retrait d'une toiture plate doit se situer dans le gabarit maximal théorique d'une toiture à pentes.

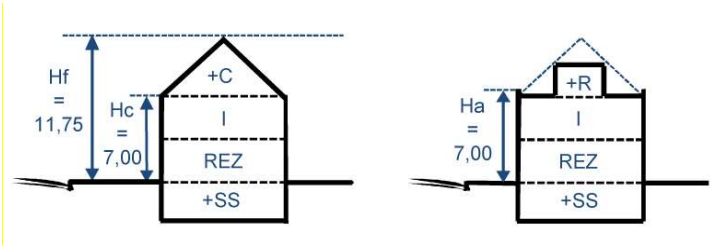
Aux endroits où le raccordement gravitaire au réseau d'assainissement n'est pas possible et le recouvrement du canal est **inférieur à 2,50 mètres,** le sous-sol est à réaliser comme cuve étanche avec pompe.

1.5. Hauteur des constructions principales

La hauteur admissible des constructions principales est de :

- Pour une toiture à pente
  - **maximum 7,00 mètres** à la corniche
  - **maximum 11,75 mètres** au faîtage

- Pour une toiture plate
  - **maximum 7,00 mètres** à l'acrotère du dernier niveau plein



Ha = hauteur max. à l'acrotère du dernier niveau plein
Hc = hauteur max. à la corniche
Hf = hauteur max. au faîte
C = comble
R = étage en retrait
SS = sous-sol

Dans le cas d'une construction principale à accoler à une construction existante, la hauteur de la nouvelle construction est à aligner à la hauteur de la construction existante adjacente.

Le niveau du rez-de-chaussée est de **maximum 0,75 mètre** par rapport à la côte de l'axe de la voie desservante. Si le rez-de-chaussée présente plusieurs niveaux, le niveau du plancher le plus élevé sera la référence.

1.6. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est **limité à 2,** excepté pour les constructions en bande. Chaque construction en bande doit être de type unifamilial.

Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont autorisées.

Le nombre d'unités de logement dans les constructions existantes peut être maintenu.

1.7. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Parmi les emplacements requis pour le logement au moins un emplacement par unité de logement doit être couvert. Les carports peuvent être considérés comme emplacements couverts.

En cas de présence d'une bande de stationnement le long du terrain, la largeur de l'accès carrossable à la voie publique est de **maximum 5,00 mètres.**

1.8. Dimensions de la façade principale

La longueur de la façade principale est de :

- **minimum 7,50 mètres**
- **maximum 20,00 mètres**

Elle est calculée au niveau du rez-de-chaussée.

Art. 2. Quartier mixte villageois « MIX-v »

Résumé des prescriptions du quartier existant « MIX-v » à titre indicatif :

Type de prescriptions		Prescriptions
Type des constructions		- maison unifamiliale, bifamiliale, isolée, jumelée ou en bande (max. 4) - maison plurifamiliale isolée ou jumelée
Bande de construction	Principale	max. **25,00** m
	Dépendances agricoles, dépendances	max. **30,00** m
Alignement de la façade		respecter les reculs
Profondeur de construction	Principale	max. **16,00** m
	Dépendances agricoles, dépendances	max. **20,00** m
Recul avant		min. **3,00** m ou **bande** d'alignement
Recul latéral		min. **2,50** m, sauf accolé
Recul arrière		min. **5,00** m
Niveaux		max. **2 (R+1+1C+1SS) ou** max. ***3 (R+2+1C+1SS)**
Hauteur	Corniche	max. **7,00** m / * max. **10,25** m
	Faîtage	max. **13,70** m / * max. **15,50** m
Unités de logement		max. **4** ou max. **6**
Emplacements / logement		min. **1** couvert parmi ceux requis par logement
Dimension façade principale		min**7,00** m

2.1. Type des constructions

Sont autorisées des **maisons d'habitation unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales,** ainsi que des **constructions destinées à d'autres fonctions que le logement.** Elles peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

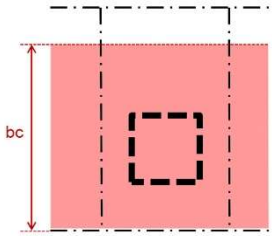
Des maisons d'habitation plurifamiliales en bande sont interdites.

Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont autorisées.

2.2. Implantation des constructions

2.2.1. *Bande de construction*

Les **constructions principales et annexes accolées**, hors-sol et sous-sol, doivent être implantées dans une bande de construction de **maximum 25,00 mètres** depuis la limite entre le domaine public et le domaine privé.



bc = bande de de construction

Les dépendances agricoles et dépendances doivent être implantés dans une bande de **maximum 30,00 mètres** depuis la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Pour le sous-sol d'une **maison plurifamiliale**, la bande de construction de **maximum 30,00 mètres** est d'application.

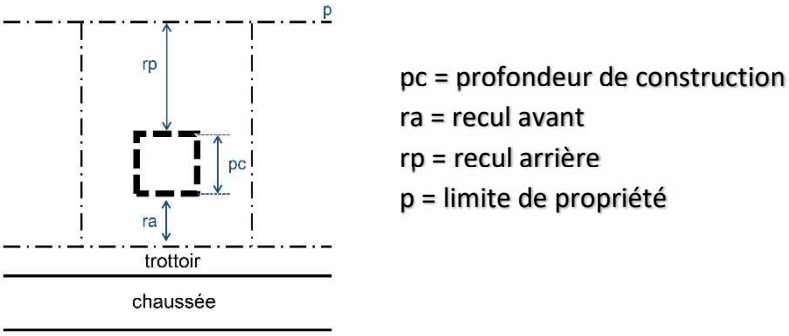
2.2.2. *Alignement de la façade*

L'alignement de la façade doit respecter les reculs.

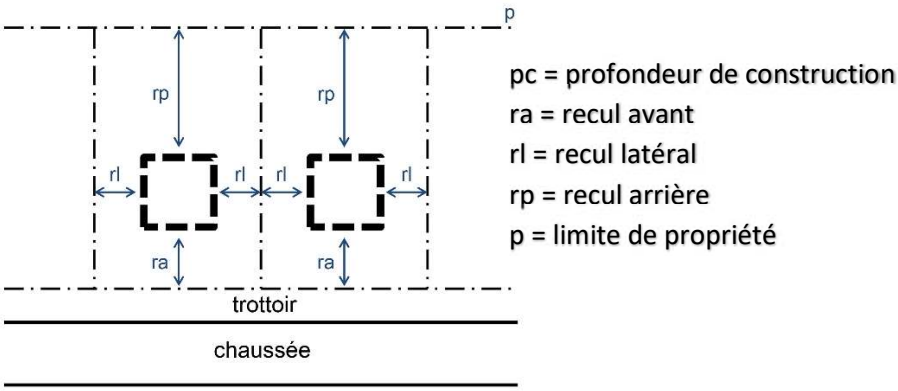
2.2.3. *Profondeur de construction*

La profondeur de construction principale hors-sol est limitée à **16,00 mètres.**

La profondeur des constructions pour dépendances agricoles et dépendances est limitée à **20,00 mètres**.



2.3. Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net



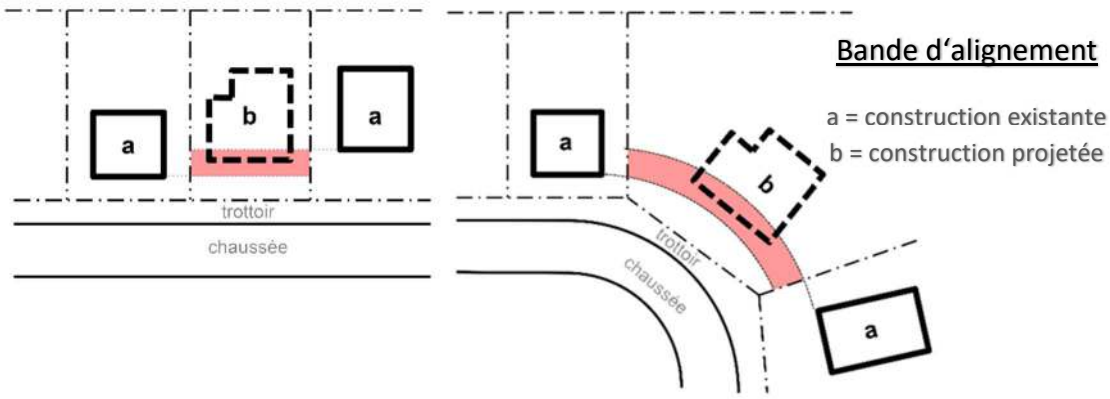
2.3.1. *Recul avant d'une construction hors-sol*

Sous conditions que la visibilité soit garantie, les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- en respectant **un recul avant de minimum 3,00 mètres**, à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir), en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines ;

- dans **la bande d'alignement** formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines, avec un recul avant de **minimum 1,00 mètre**.

Si la bande d'alignement se situe au-delà de 6,00 mètres, un recul avant de **minimum 5,00 mètres** est à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir) ;



- dans l'alignement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie.
  Si la bande d'alignement se situe au-delà de 6,00 mètres, un recul avant de **minimum 5,00 mètres** est à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir).

En cas de démolition avec reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul avant que la construction existante à démolir, mais doit respecter le gabarit de celle-ci. La demande d'autorisation pour la nouvelle construction doit être remise simultanément avec la demande de démolition. Si le délai de l'autorisation est expiré, la nouvelle construction doit respecter les prescriptions dimensionnelles du quartier.

2.3.2. *Recul latéral d'une construction hors-sol*

Les constructions principales doivent respecter un recul latéral de **minimum 2,50 mètres.**

L'implantation en limite de parcelle est admise dans le cas de constructions accolées dont jumelées contre un pignon nu existant et en bande contre 2 pignons nus existants.

Toute nouvelle construction principale hors-sol peut être accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles :

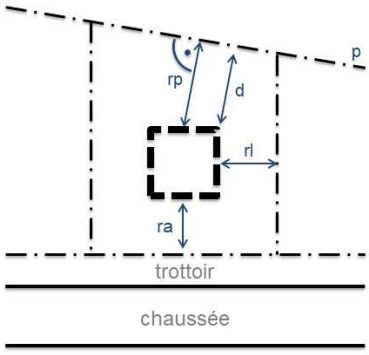
- si la construction hors-sol sur la parcelle voisine adjacente est accolée à cette limite ou
- si 2 constructions jumelées ou en bande sont planifiées et réalisées en plusieurs phases.

En cas de démolition avec reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul avant que la construction existante à démolir, mais doit respecter le gabarit de celle-ci. La demande d'autorisation pour la nouvelle construction doit être remise simultanément avec la demande de démolition. Si le délai de l'autorisation est expiré, la nouvelle construction doit respecter les prescriptions dimensionnelles du quartier.

Dans le cas où une construction existante sur la parcelle voisine est accolée à la limite et que la nouvelle construction ne s'accole pas à cette construction existante, un recul latéral de **minimum 5,00 mètres** par rapport à la limite est à respecter.

2.3.3. *Recul arrière d'une construction hors-sol*

Les constructions principales doivent respecter un recul arrière **moyen d'au moins 5,00 mètres** sans que le point le plus rapproché de la construction principale ne puisse être distant de **moins de 4,00 mètres** de la limite arrière.



ra = recul avant
rl = recul latéral
rp = recul arrière
p = limite de propriété
d = distance arrière la plus proche de la limite

Dans le cas où la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite arrière de la propriété, le recul arrière est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à cette limite.

2.3.4. *Recul pour la construction en sous-sol*

Pour toute construction unifamiliale ou bi-familiale le sous-sol doit respecter les reculs réglementaires applicables à la construction principale hors-sol.

Pour les constructions plurifamiliales, la profondeur du sous-sol sur la façade arrière est augmentée de 4,00 mètres à condition que le sous-sol soit entièrement intégré dans le terrain naturel. La profondeur de construction du sous-sol est de **maximum 20,00 mètres**.

Les sous-sols sont interdits sous les dépendances et les dépendances agricoles.

2.4. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre admissible **de niveaux pleins hors-sol** pour une construction dédiée au logement varie **entre 2 et 3 niveaux, soit 1 au rez-de-chaussée et 1 respectivement 2 niveaux à l'étage**. Le nombre maximum de niveaux admissible hors-sol est indiqué dans le plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les **combles (C)** d'une toiture à pentes.
Une toiture plate n'est pas autorisée.

Un étage en retrait est uniquement autorisé sur la façade arrière.

Il peut être ajouté au **maximum 1 sous-sol (SS)** au nombre de niveaux pleins admissibles.

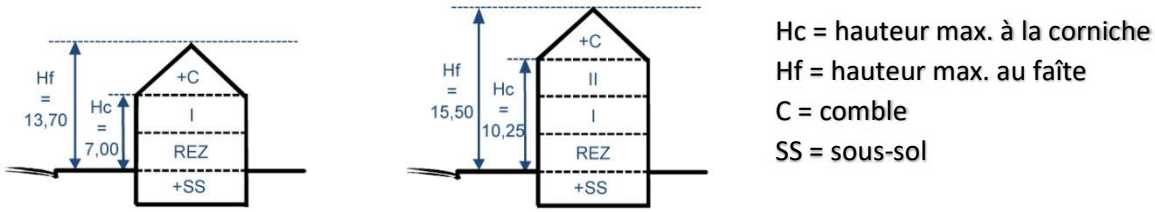
2.5. Hauteur des constructions principales

La hauteur admissible des **constructions principales avec 2 niveaux** hors-sol est de :

- **maximum 7,00 mètres** à la corniche ;
- **maximum 13,70 mètres** au faîtage.

La hauteur admissible des **constructions principales avec 3 niveaux** hors-sol est de :

- **maximum 10,25 mètres** à la corniche ;
- **maximum 15,50 mètres** au faîtage.



La hauteur admissible des dépendances agricoles est au moins **0,50 mètre inférieur** à la corniche et au faîtage de la construction principale.

Le niveau du rez-de-chaussée est de **maximum 0,75 mètre** par rapport à la côte de l'axe de la voie desservante. Si le rez-de-chaussée présente plusieurs niveaux, le niveau du plancher le plus élevé sera la référence.

2.6. Nombre d'unités de logement

Le nombre maximal d'unités de logement par bâtiment se détermine par le calcul suivant :

- 0,2 x longueur de parcelle donnant sur la voie desservante (en mètre) ;
- 0,1 x longueur de parcelle donnant sur les voies desservantes (en mètre) pour les constructions accessibles par plusieurs voies desservantes.

Le nombre maximal d'unités de logement par bâtiment est défini dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont autorisées.

Le nombre d'unités de logement dans les constructions existantes peut être maintenu.

2.7. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Parmi les emplacements requis pour le logement au moins un emplacement par unité de logement doit être couvert. Les carports peuvent être considérés comme emplacements couverts.

En cas de présence d'une bande de stationnement le long du terrain, la largeur de l'accès carrossable à la voie publique est de **maximum 5,00 mètres.**

Dans le cas d'une construction existante et autorisée avant l'entrée en vigueur du présent règlement et s'il n'y a pas lieu de changement d'affectation, le nombre d'emplacements peut être maintenu.

Pour les maisons plurifamiliales, les plateformes de superposition de véhicules sont interdites et la hauteur d'un sous-sol est limitée à **3,50 mètres**.

L'accès au garage se fait uniquement par la voie de desserte ou par une voie latérale.

2.8. Dimensions de la façade principale

La longueur de la façade principale est de **minimum 7,00 mètres**. Elle est calculée au niveau du rez-de-chaussée.

Art. 3. Quartier mixte rural « MIX-r »

Résumé des prescriptions du quartier existant « MIX-r » à titre indicatif :

Type de prescriptions		Prescriptions
Type des constructions		- maison unifamiliale, isolée ou accolée à d'autres constructions
Bande de construction	Principale	max. **25,00** m
	Dépendances agricoles, dépendances	max. **30,00** m
	Dépendances agricoles, dépendances de fonction agricole	sans prescription
Alignement de la façade		respecter les reculs
Profondeur de construction	Principale	max. **16,00** m
	Dépendances agricoles, dépendances	max. **30,00** m
	Dépendances agricoles, dépendances de fonction agricole	en fonction des besoins
Recul avant		min. **5,00** m ou **bande** d'alignement
Recul latéral		min. **3,00** m, sauf accolé
Recul arrière		min. **5,00** m
Niveaux		max. **2 (R+1+1C+1SS)**
Hauteur construction principale	Corniche	max. **7,00** m
	Faîtage	max. **13,70** m
Unités de logement		max. **1**
Emplacements / logement		min. **1** couvert parmi ceux requis par logement
Dimension façade principale		min. **7,50** m

3.1. Type des constructions

Sont admises **par exploitation, respectivement par site :**

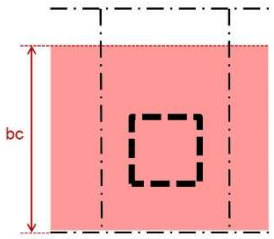
- **une maison d'habitation unifamiliale**
- **des dépendances agricoles, dépendances et annexes**

Les maisons d'habitation unifamiliales peuvent être isolées ou accolées à d'autres constructions.

3.2. Implantation des constructions

3.2.1. *Bande de construction*

Pour les maisons d'habitation et commerces les **constructions principales** et annexes accolées, hors-sol et sous-sol, doivent être implantées dans une bande de **maximum 25,00 mètres** depuis la limite entre le domaine public et le domaine privé.



bc = bande de de construction

Les **dépendances** doivent être implantés dans une bande de **maximum 30,00 mètres** depuis la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Pour les dépendances agricoles et dépendances de fonction agricole, horticole et équestre, aucune bande de construction n'est applicable.

3.2.2. *Alignement de la façade*

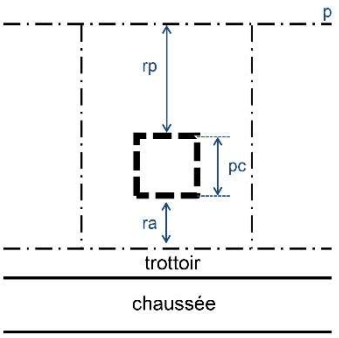
L'alignement de la façade doit respecter les reculs des constructions.

3.2.3. *Profondeur de construction*

La profondeur de **construction principale** hors-sol est limitée à **16,00 mètres.**

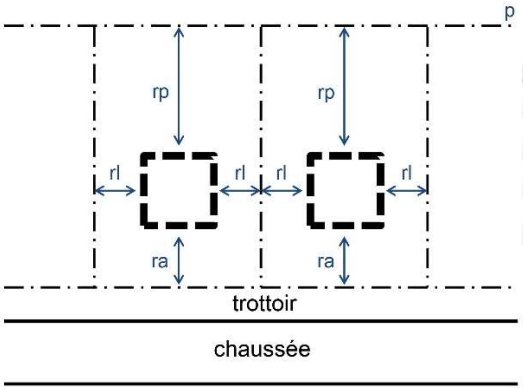
La profondeur de construction pour **les dépendances** est de **maximum 30,00 mètres**.

La profondeur de construction pour **les dépendances agricoles et les dépendances** de fonction agricole, horticole et équestre est à définir en fonction des besoins.



pc = profondeur de construction
ra = recul avant
rp = recul arrière
p = limite de propriété

3.3. Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net



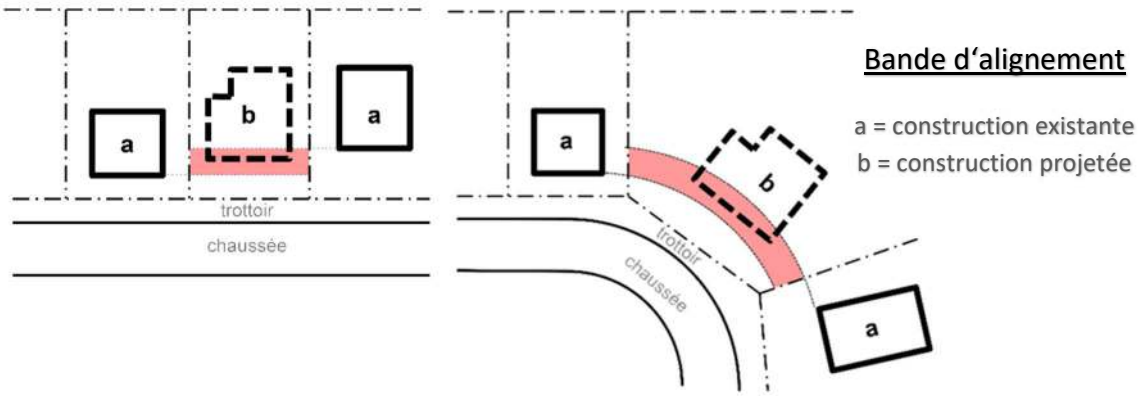
pc = profondeur de construction
ra = recul avant
rl = recul latéral
rp = recul arrière
p = limite de propriété

3.3.1. *Recul avant d'une construction hors-sol*

Sous conditions que la visibilité soit garantie, les façades avant des constructions doivent être implantées :

- en respectant **un recul avant de minimum 5,00 mètres**, à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir), en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines ;

- dans **la bande d'alignement** formée par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions existantes sur les parcelles voisines, avec un recul avant de **minimum 1,00 mètre**.
  Si la bande d'alignement se situe au-delà de 6,00 mètres, un recul avant de **minimum 5,00 mètres** est à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir) ;



- dans l'alignement de la façade avant de la construction existante sur la parcelle voisine, dans le cas d'une seule parcelle voisine bâtie.
  Si la bande d'alignement se situe au-delà de 6,00 mètres, un recul avant de **minimum 5,00 mètres** est à calculer par rapport au domaine public (voie desservante et trottoir).

En cas de démolition avec reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul avant que la construction existante à démolir, mais doit respecter le gabarit de celle-ci. La demande d'autorisation pour la nouvelle construction doit être remise simultanément avec la demande de démolition. Si le délai de l'autorisation est expiré, la nouvelle construction doit respecter les prescriptions dimensionnelles du quartier.

3.3.2. *Recul latéral d'une construction hors-sol*

Les constructions doivent respecter un recul latéral de **minimum 3,00 mètres.**

L'implantation en limite de parcelle est admise dans le cas de constructions accolées contre un pignon nu existant.

Toute nouvelle construction hors-sol peut être accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles :

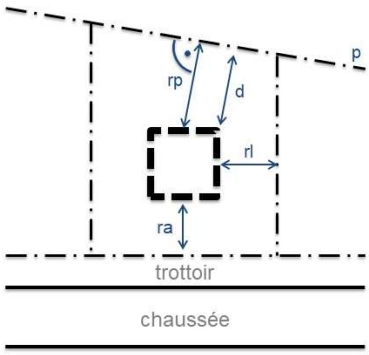
- si la construction hors-sol sur la parcelle voisine adjacente est accolée à cette limite ou
- si 2 constructions jumelées ou en bande sont planifiées et réalisées en plusieurs phases.

En cas de démolition avec reconstruction, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul avant que la construction existante à démolir, mais doit respecter le gabarit de celle-ci. La demande d'autorisation pour la nouvelle construction doit être remise simultanément avec la demande de démolition. Si le délai de l'autorisation est expiré, la nouvelle construction doit respecter les prescriptions dimensionnelles du quartier.

3.3.3. *Recul arrière d'une construction hors-sol*

Les constructions doivent respecter un **recul arrière moyen d'au moins 5,00 mètres** sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de **moins de 4,00 mètres** de la limite arrière.

Dans le cas où la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite arrière de la propriété, le recul arrière est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à cette limite.



ra = recul avant
rl = recul latéral
rp = recul arrière
p = limite de propriété
d = distance arrière la plus proche de la limite

3.3.4. *Reculs d'une construction en sous-sol*

Toute construction en sous-sol doit respecter les reculs réglementaires applicables à la construction principale hors-sol.

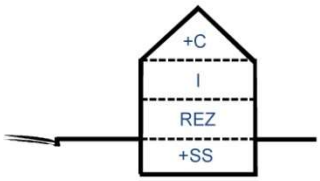
3.4. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre admissible **de niveaux pleins hors-sol** pour une construction principale dédiée au logement est de **2 niveaux, soit 1 au rez-de-chaussée et 1 à l'étage**.

1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans **les combles (C)** d'une toiture à pentes.

La toiture plate et de ce fait l'étage en retrait sur la façade arrière ne sont pas autorisés.

Il peut être ajouté au **maximum 1 sous-sol (SS)** au nombre de niveaux pleins admissibles.



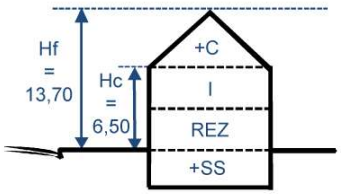
3.5. Hauteur des constructions

La hauteur admissible des constructions principales est de :

- **maximum 6,50 mètres** à la corniche
- **maximum 13,70 mètres** au faîtage.

La hauteur admissible des **dépendances agricoles et dépendances** est de :

- **maximum 5,00 mètres** à la corniche
- **maximum 15,50 mètres** au faîtage.



Hc = hauteur max. à la corniche
Hf = hauteur max. au faîte
C = comble
SS = sous-sol

Le niveau du rez-de-chaussée est de **maximum 0,75 mètre** par rapport à la côte de l'axe de la voie desservante. Si le rez-de-chaussée présente plusieurs niveaux, le niveau du plancher le plus élevé sera la référence.

3.6. Nombre d'unités de logement

Le nombre maximum d'unités de logement par bâtiment **est de 1**.

Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont autorisées.

Le nombre d'unités de logement dans les constructions existantes peut être maintenu.

3.7. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Le nombre d'emplacements de stationnement destinés **au logement** à réaliser sur la parcelle est d'au moins **1 emplacement** par unité de logement.

3.8. Dimensions de la façade principale

Toute construction destinée au logement isolée ou accolée et /ou transformée, également suite à un changement d'affectation, a une longueur de façade principale de minimum **7,50 mètres**, calculée au niveau du rez-de-chaussée.

Art. 4. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - aménagement public « BEP-A »

Résumé des prescriptions du quartier existant « BEP-A » à titre indicatif :

Type de prescriptions	Prescriptions
Type des constructions	Constructions légères et WC public
Reculs des constructions	min. **1,00** m
Niveaux	max. **1**
Hauteur des constructions	max. **5** m
Logement	interdit
Emplacements	en fonction des besoins

4.1. Type et implantation des constructions

Sont admises des constructions légères et l'installation de toilettes publiques liées à la destination du quartier.

4.2. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Les reculs des constructions sont de **minimum 1,00 mètre** sur toutes les limites.

4.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins hors-sol est limité à **1 niveau**. Les niveaux situés en sous-sol sont interdits.

4.4. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée **à 5,00 mètres**.

4.5. Nombre d'unités de logement

Tout logement y est interdit.

4.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Il est défini en fonction des besoins spécifiques des équipements et constructions autorisés.

Art. 5. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - bâtiment « BEP-B »

Résumé des prescriptions du quartier existant « BEP-B » à titre indicatif :

Type de prescriptions		Prescriptions
Type des constructions		en fonction des besoins
Reculs des constructions		min. **2,50** m
Niveaux		max. **3 + 2SS**
Hauteur construction principale	Corniche	max. **11,25** m
	Faîtage	max. **15,50** m
Hauteur des constructions		max. **15,50** m
Unités de logement	Bâtiment public	max. 1 logement de service
	Bâtiment dédié au logement	max. 20 unités de logement
Emplacements		en fonction des besoins

5.1. Type et implantation des constructions

Le type et l'implantation des constructions est à définir au cas par cas par les autorités communales en fonction des besoins.

Tout bâtiment dédié au logement peut être destiné au logement locatif social, au logement pour l'accueil de demandeurs de protection nationale et au logement pour étudiants.

5.2. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Les reculs avant et arrières sont de **minimum 2,50 mètres**.

Les reculs latéraux respectent les reculs de la zone adjacente.

Le recul latéral peut être nul si la construction est accolée à la façade en limite de propriété d'une construction voisine existante, si ladite façade ne présente aucun percement. Si la construction voisine existante n'est pas en PAP QE « BEP-B », une construction accolée est uniquement possible si la construction respecte les prescriptions dimensionnelles du quartier dans lequel se trouve la construction voisine.

5.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre admissible **de niveaux pleins hors-sol** pour une construction principale est de **3 niveaux, soit 1 au rez-de-chaussée et 2 étages**.

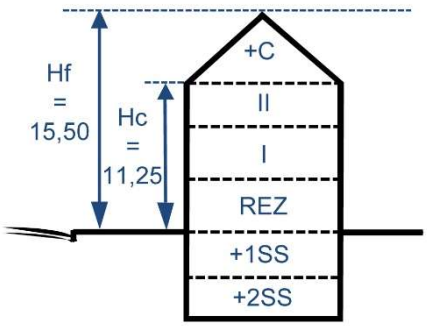
1 niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles d'une toiture à pentes ou en retrait dans le cas d'une toiture plate.

Il peut être ajouté au **maximum 2 sous-sols** au nombre de niveaux pleins admissibles.

5.4. Hauteur des constructions principales

La hauteur admissible des constructions principales est de :

- **maximum 11,25 mètres** à la corniche
- **maximum 15,50 mètres** au faîtage.



Hc = hauteur max. à la corniche
Hf = hauteur max. au faîte
C = comble
SS = sous-sol

5.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre maximum d'unités de logement par **bâtiment public** est **1** logement de service.

Le nombre maximum d'unités de logement par **bâtiment dédié au logement** est de 20.

5.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Il est défini en fonction des besoins spécifiques des bâtiments et équipements autorisés.

Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements.

Art. 6. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - cimetière « BEP-C »

Résumé des prescriptions du quartier existant « BEP-C » à titre indicatif :

Type de prescriptions	Prescriptions
Type des constructions	constructions liées aux besoins du cimetière
Reculs	min. **1,00** m
Niveaux	max. **1**
Hauteur des constructions	max. **5** m
Logement	interdit
Emplacements	en fonction des besoins

6.1. Type et disposition des constructions

Le type et l'implantation des constructions est à définir au cas par cas par les autorités communales en fonction des besoins liés à la fonction du cimetière.

6.2. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Les reculs des constructions sont de **minimum 1,00 mètre** sur toutes les limites.

Toute construction existante ne respectant pas les reculs peut être maintenu.

6.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à **5,00 mètres.**

6.4. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins est limité à **1 niveau**. Les niveaux situés en sous-sol sont interdits.

6.5. Nombre d'unités de logement

Tout logement y est interdit.

6.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser est défini en fonction des besoins spécifiques.

Art. 7. Quartier de bâtiments et d'équipements publics - aménagement différencié « BEP-D »

Résumé des prescriptions du quartier existant « BEP-D » à titre indicatif :

Type de prescriptions	Prescriptions
Type des constructions	Constructions légères
Reculs des constructions	min. **1** m
Niveaux	max. **1**
Hauteur des constructions	max. **3,5** m
Logement	interdit
Emplacements	en fonction des besoins

7.1. Type et implantation des constructions

Sont admises des constructions légères liées à la destination d'un parc et jardin public.

7.2. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Les reculs des constructions sont de **minimum 1,00 mètre** sur toutes les limites.

7.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins hors-sol est limité à **1 niveau**. Les niveaux situés en sous-sol sont interdits.

7.4. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée **à 3,50 mètres**.

7.5. Nombre d'unités de logement

Tout logement y est interdit.

7.6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est repris dans la partie écrite du PAG.

Il est défini en fonction des besoins spécifiques des équipements et constructions autorisés.

Art. 8. Quartier de jardins « JAR »

Résumé des prescriptions du quartier existant « JAR » à titre indicatif :

Type de prescriptions	Prescriptions
Type des constructions	max. **1** abri de jardin
Reculs des constructions	min. **1** m
Hauteur des constructions	max. **3,5** m

8.1. Type de constructions et d'aménagement

Est admis un aménagement de jardin comprenant une seule construction, un abri de jardin, une pergola ou autre construction similaire hors sol. La surface au sol de cette construction, auvent compris, ne devra pas dépasser **12 mètres carrés** et la hauteur ne devra pas dépasser **3,50 mètres** par rapport au niveau du terrain naturel. La construction doit observer un recul sur les limites de propriété de **minimum 1,00 mètre**. La réalisation de terrasses et de chemins d'accès est admise pour compléter les plantations.

Seul un abri de jardin ou une construction similaire par lot ou parcelle individuelle est autorisé.

Sont interdites dans cette zone tout local à usage de logement ou à usage professionnel, même à titre temporaire.

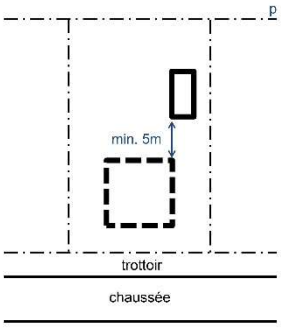
Chapitre 2 - REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES PAP QE

Art. 9. Constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de réfection ou de remise en état sans extension, ni changement d'affectation, ni augmentation du nombre de logements sont admis. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisé.

Art. 10. Distances à respecter entre les constructions

La distance à respecter entre la construction principale et une dépendance non accolée est de **minimum 5,00 mètres**.



La distance à respecter entre constructions principales non accolées sises sur une même parcelle est de **minimum 5,00 mètres.**

Art. 11. Aménagement des marges de reculement

a) Les espaces situés dans les marges de reculement et visibles depuis l'espace public doivent être aménagés sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger, etc.), à l'exception des chemins d'accès aux garages et à la construction principale, des cours, des terrasses, des annexes, des dépendances agricoles et dépendances.

b) Les chemins d'accès doivent être carrossables, sans que leur pente ne dépasse 20% et dans le respect des autres prescriptions en la matière.

Art. 12. Annexes, dépendances agricoles et dépendances

12.1. Annexe

La construction d'une **annexe sous forme d'extension massive** hors véranda et pergola est permise aux conditions cumulatives suivantes :

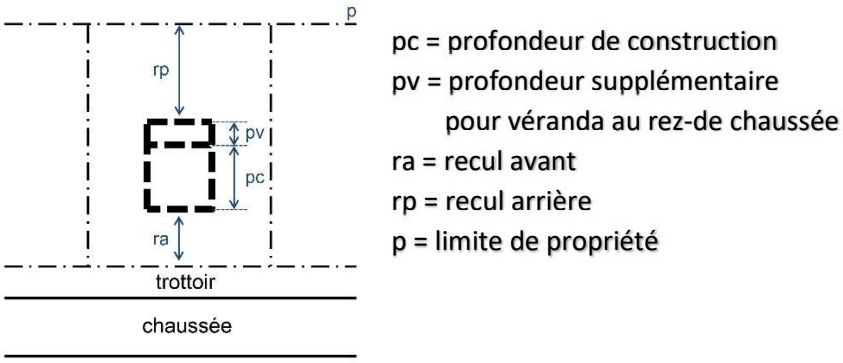
- Les annexes font partie de la construction principale. Elles respectent la bande de construction, les reculs imposés, la profondeur et les largeurs imposées.
- Les annexes doivent obligatoirement être adossées à la façade.
- Dans le cas d'une construction existante en limite de parcelle voisine avec pignon nu et en alignement avec la façade principale, la nouvelle annexe peut s'accoler en respectant la même hauteur que la construction existante.

Dans le cas, d'une extension d'une construction principale accolée, sans pignon nu en attente pour l'extension :

- L'extension peut être implantée en limite de propriété, si elle respecte le niveau du rez-de-chaussée de la construction existante. La toiture ne peut en aucun cas servir de terrasse.
- L'extension doit respecter un recul de **2,50 mètres** par rapport à la limite de parcelle de la construction accolée, si l'extension se réalise sur plusieurs niveaux, sans dépasser la hauteur de la construction principale.

12.2. Véranda

Est autorisée sur la façade arrière et les façades latérales de la construction principale la construction d'une véranda avec une **profondeur supplémentaire de maximum 4,00 mètres** au rez-de-chaussée et ce sur un seul niveau à l'intérieur de la bande de construction en respectant les reculs de la construction principale.

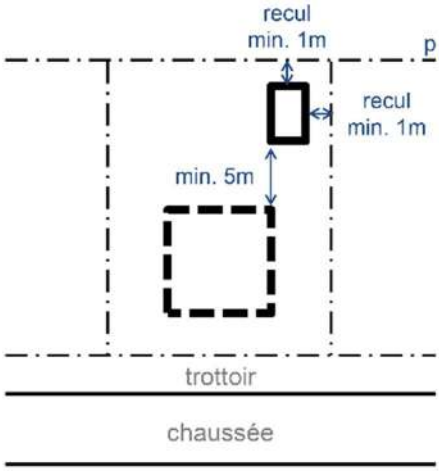


Est à considérer comme véranda, une construction adossée à la façade arrière au rez-de-chaussée (soit premier niveau habitable) au niveau du terrain existant d'une maison et composée d'une ossature légère, de qualité et de stabilité durable, majoritairement vitrée. Les parois verticales avec vue sur jardin sont vitrées avec minimum 80%.
Dans le cas d'une *construction jumelée*, la paroi latérale vitrée, accolée à la parcelle voisine, doit être remplacée par un mur ou un autre matériel opaque. Le recul postérieur prescrit pour la zone doit être respecté.
La toiture d'une véranda ne peut en aucun cas servir de terrasse.

12.3. Abri de jardin et dépendance

La construction d'abri de jardin et d'une dépendance à l'exception des garages et carports, est permise sous les conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions peuvent être autorisés en dehors de la bande de construction et dans le recul arrière.
- Ils ne peuvent pas être implantés dans le recul avant, ni dans le recul latéral sur la profondeur de la construction principale.
- Ils respectent un recul de minimum **1,00 mètre** par rapport aux limites parcellaires.
- Ils respectent un recul de minimum **5,00 mètres** par rapport à l'habitation principale

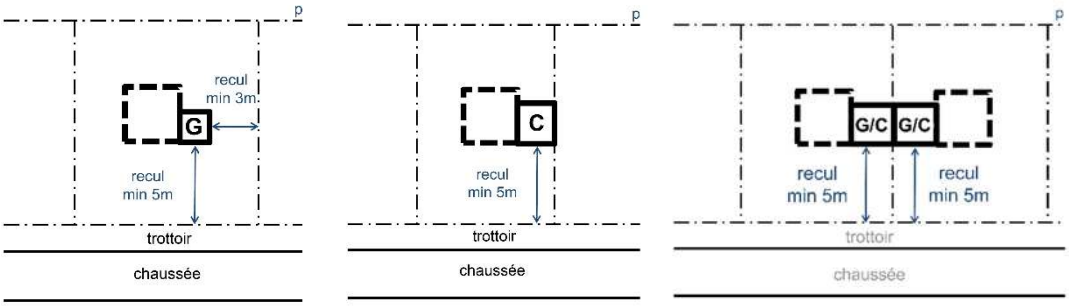


- La surface d'emprise au sol cumulée de toutes les abris et dépendances est de maximum **20 mètres carrés.**
- La hauteur à la **corniche** est de maximum **3,00 mètres**, la hauteur au faîtage est de maximum **3,50 mètres.** Pour une construction avec toiture plate ou à pente unique, la hauteur à l´**acrotère** (toutes finitions comprises) est de maximum **3,00 mètres.**
- Les toitures ne peuvent pas servir de toiture terrasse.

12.4. Garage et carport

La construction d´un garage ou d´un carport est permise sous les conditions cumulatives suivantes :

- La hauteur pour la construction est de maximum **3,00 mètres.**
- La construction respecte un recul avant de minimum **5,00 mètres**.
- Pour une maison unifamiliale, la construction d'un garage dans les reculs latéraux sur la profondeur de la construction principale est autorisée sous réserve de respecter la bande de construction ainsi qu'un recul latéral de **3,00 mètres**. Elle ne peut en aucun cas dépasser la profondeur de la construction principale.
  La construction de carports est autorisée dans le recul latéral.
- La construction d'un garage dans le recul latéral est uniquement possible dans le cas d'une construction jumelée avec demande d'autorisation de construction remises simultanément.



Dans le cas d'une construction avec pignon nu existant en limite de la parcelle voisine, la nouvelle construction peut s'accoler en respectant la même hauteur que la construction existante.

- Dans le cas d'une construction de garage (G) ou carport (C) dans le recul latéral, l'accès à l´arrière de la parcelle doit être garanti par une ouverture de minimum **1,00 mètre**.
- La construction dans les reculs latéraux pour les maisons plurifamiliales est interdite.
- La construction dans la partie arrière du terrain doit respecter un recul de minimum **1,00 mètre** par rapport aux limites parcellaires. Une construction implantée dans le recul arrière peut se situer contre la limite arrière de la zone si un accès direct à la voie publique est garanti.
- La surface d'emprise au sol est de maximum **50 mètres carrés.**

12.5. Dépendances agricoles et constructions agricoles

Les dépendances agricoles telles que granges et étables doivent respecter un recul de **minimum 10,00 mètres** par rapport à tout logement autre que le logement de leur exploitant.

Toute construction agricole, tel que silo, ensilage, citerne et fumier doivent respecter un recul de **minimum 25,00 mètres** par rapport à tout logement autre que le logement de leur exploitant**.** Toute construction en zone verte doit également respecter ce recul, sans préjudice des lois et règlements qui s'appliquent par ailleurs.

12.6. Local poubelles et stationnement vélo

Pour les maisons uni- et bifamiliales un local extérieur pour poubelles est admis par lot, en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- La surface d'emprise au sol est de maximum **5,00 mètres carrés net**.
- La hauteur maximale ne dépasse pas **1,50 mètres.**
- Le recul avant sur la limite de propriété est de minimum **2,00 mètres**.

Pour les maisons plurifamiliales, un local poubelles est admis dans le recul latéral, en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- La surface d'emprise au sol est de maximum **3,00 mètres carrés** par logement avec un maximum de **15,00 mètres carrés net** au total.
- La hauteur maximale ne dépasse pas **2,50 mètres.**
- Il est implanté au niveau du sous-sol.
- Il peut être réalisé contre la limite de propriété.
- Il ne dépasse pas la profondeur de la construction principale.
- Il est seulement accessible de l'extérieur avec une porte de maximum **1,80 mètres** de largeur.

Pour les maisons plurifamiliales, le local pour vélos est à prévoir à l'intérieur des constructions.

Art. 13. Piscines

Les piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les jacuzzis et bassins similaires, les piscines naturelles peuvent se situer hors de la bande de construction. Ils peuvent se situer dans le recul latéral et doivent respecter un recul de minimum **1,00 mètre** par rapport aux limites parcellaires. Une construction implantée dans le recul arrière peut se situer contre la limite arrière de la zone.

Les piscines couvertes sont assimilées à des annexes.

Art. 14. Construction légères fixes

Seules des constructions légères tel que tente, voile d'ombrage fixe, gloriette, pergola ouverte sur au moins trois côtés et pavillon ouvert sur tous les côtés sont autorisées en tant que construction légères fixes. Elles sont autorisées dans le recul arrière des constructions principales et peuvent dépasser la bande de construction.

Elles doivent respecter un recul de minimum 1,00 mètres par rapport aux limites parcellaires et avoir une hauteur de maximum 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain aménagé.

Art. 15. Emplacements de stationnement

a) **L'accès garage** est considéré comme emplacement de stationnement si le recul avant est de **minimum 5,50 mètres** avec une largeur de **minimum 2,50 mètres**.

b) Dans les quartiers existants les emplacements de stationnement pour véhicules requis pour une construction principale doivent être situés à l'intérieur de la bande de construction dudit bâtiment.

c) Pour une façade d'une maison unifamiliale sur voie publique desservante, la largeur cumulée des ouvertures destinées à des portes de garages est limitée à un total de **6,00 mètres.**

d) Les emplacements sont requis pour toute nouvelle construction et reconstruction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante.

Art. 16. Scellement du sol

La surface scellée ne peut dépasser **70%** de la surface totale de la parcelle.

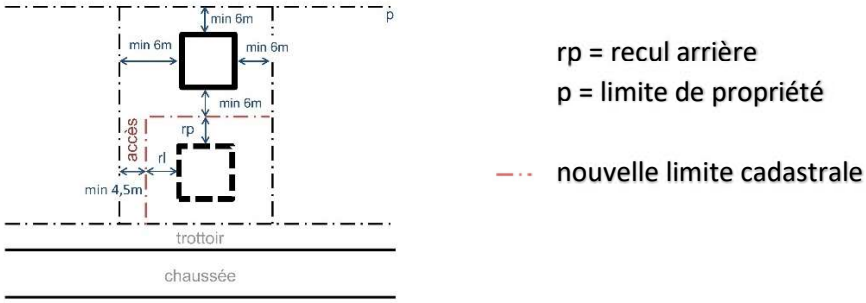
Par l'utilisation d'un revêtement perméable pour une surface à consolider, tel qu'accès, chemins et terrasses, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

Toute piscine ou étanchéité permettant la rétention d'eau est considérée comme surface scellée.

Art. 17. Angles de rue

Pour les nouvelles constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements pourront être imposés dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

Art. 18. Construction principale en deuxième position



Sur les terrains ou parties de terrain situés en seconde position par rapport à une construction principale en première position et par rapport à la même voie desservante, une seule construction principale est autorisée, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Lotissement du terrain préalable admis.
  Le lotissement doit garantir que toute construction existante en première position reste conforme aux prescriptions dimensionnelles de la règlementation urbanistique en vigueur.
- Une seule construction isolée par terrain admise
- Desserte garantie par une voie privée d'une largeur de **minimum 4,50 mètres**
- Respect des reculs de **minimum 6,00 mètres** sur toutes les limites parcellaires
- Hauteurs à la corniche et au faîte mesurées à partir du niveau du terrain naturel à l'emplacement de la construction projetée, au milieu de chaque face
- La viabilisation autorisée des parcelles adjacentes, en particulier des parcelles situées en première position, ne doit, en aucun cas, être rendue impossible

Toute construction doit respecter les prescriptions dimensionnelles du PAP QE « HAB1 ».

Art. 19. Saillies sur les alignements des façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les escaliers extérieurs (perrons) et rampes ainsi que les avant-toits, corniches, balcons, auvents, marquises, éclairages. Un passage libre sous la saillie de **minimum 2,20 mètres** doit être garanti. Elles ne peuvent pas être en saillie sur le domaine public. Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

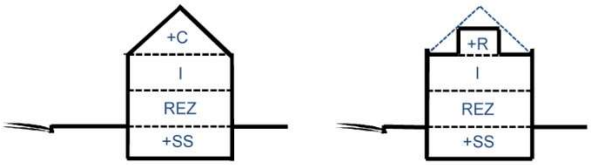
- Les **escaliers extérieurs et rampes** pourront avoir une saillie de **maximum 1,20 mètres**.
- Les **corniches principales** pourront avoir une saillie de **maximum 0,70 mètre** par rapport au recul minimal avant.
- Les **auvents** pourront avoir une saillie de **1,00 mètre** sur l'alignement de la façade.
- Les **balcons** sont uniquement admis sur la façade arrière et latérale. Leur saillie ne pourra pas dépasser **1,20 mètres**. Seuls les balcons du rez-de-chaussée sont admis avec une profondeur de **maximum 2,50 mètres.**
  Ils doivent respecter la bande de construction, les reculs latéraux et arrières.

Art. 20. **Combles et étages en retrait**

a) Dans le cas d'une *toiture en pente*, l'aménagement **de maximum 1 étage** est autorisé dans les **combles (C)**. Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes aménagées sous combles doivent faire partie du dernier niveau plein du logement inférieur.
Les autres éventuels niveaux sous toiture sont considérés comme surfaces non aménageables.
Est considéré comme surface destinée au logement dans les combles, les parties de pièces ayant une hauteur libre sous plafond de minimum **2,20 mètres**.

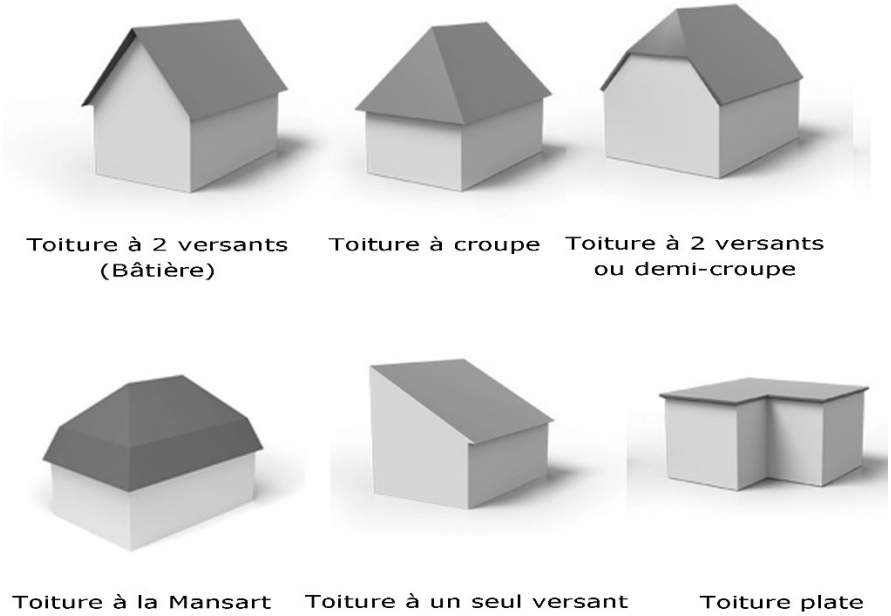
b) Dans le cas d'une *toiture plate*, **1 étage en retrait (R)** peut être prévu–et doit respecter le gabarit maximum fictif d'une toiture à pentes.

Il est uniquement autorisé sur un seul niveau.



Art. 21. **Formes et matériaux des toitures**

Le présent article concerne toutes les toitures (constructions principales, dépendances, annexes, dépendances agricoles, …).



- Dans les quartiers existants « Mix-v » et « Mix-r », seules les **toitures à deux ou plusieurs versants** sont admis pour les constructions principales. Les formes de toitures traditionnelles de la région seront utilisées de préférence et l'inclinaison des toitures ainsi que la hauteur de la corniche des constructions nouvelles sont à adapter aux constructions adjacentes.

- Dans le quartier existant « Mix-v » les **toitures plates** sont admises pour les annexes.

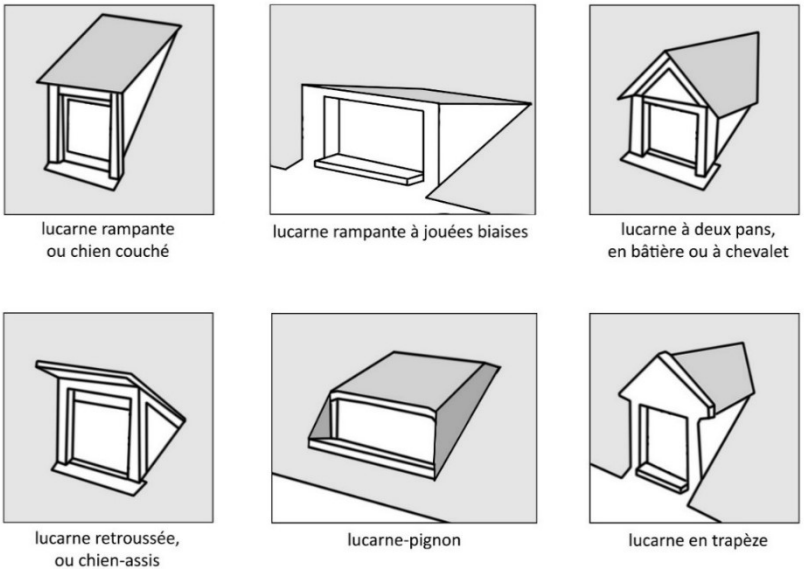
  Dans le secteur protégé – type environnement construit seules les toitures plates pour corps de liaison sont admises.

- Les **toitures à un seul versant avec une pente entre 8 et 25 degrés** sont admises pour des constructions annexes.
- Les toitures à la Mansart sont uniquement admises en cas de reconstruction à l'identique d'une toiture existante, ou de raccord exact avec une toiture mansardée existante sur une construction accolée.

- Les toits doivent être couverts de matériaux non reluisants de teinte grise ou foncée. Les toitures métalliques peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'aspect des constructions environnantes et au milieu naturel.

Art. 22. **Ouvertures en toiture**

- Les ouvertures doivent respecter une distance de recul de **minimum 1,00 mètre** par rapport à toute limite de propriété, et par rapport aux bords latéraux de la toiture et au niveau du faîte. L'écart entre deux lucarnes doit être supérieur à la largeur hors tout de la lucarne la plus large.
- Seules sont autorisées, les lucarnes en toiture donnant sur la voie publique.
- Un seul type d'ouverture est autorisé par pan de toiture, exception faite des tabatières (de type Velux).



- La superposition d'ouvertures est interdite, exception faite des tabatières (de type Velux).
- Des puits de lumière dans des toitures servant de liaison entre deux corps de bâtiments sont admis.

Art. 23. Aspect des constructions dans le secteur protégé de type « environnement construit »

a) Toute construction nouvelle ou transformation d'une construction existante doit veiller à la préservation des vues sur le paysage depuis l'espace public et les constructions voisines.

b) Les façades des constructions principales doivent être couvertes de matériaux mats et de teintes claires, en privilégiant l'enduit traditionnel. L'utilisation d'autres matériaux ou de teintes plus soutenues est limitée à un tiers de la totalité de la façade au maximum. L'utilisation de la pierre de taille est autorisée pour les éléments d'encadrements, de socles et de modénature.

c) Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleurs vives sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en toiture.

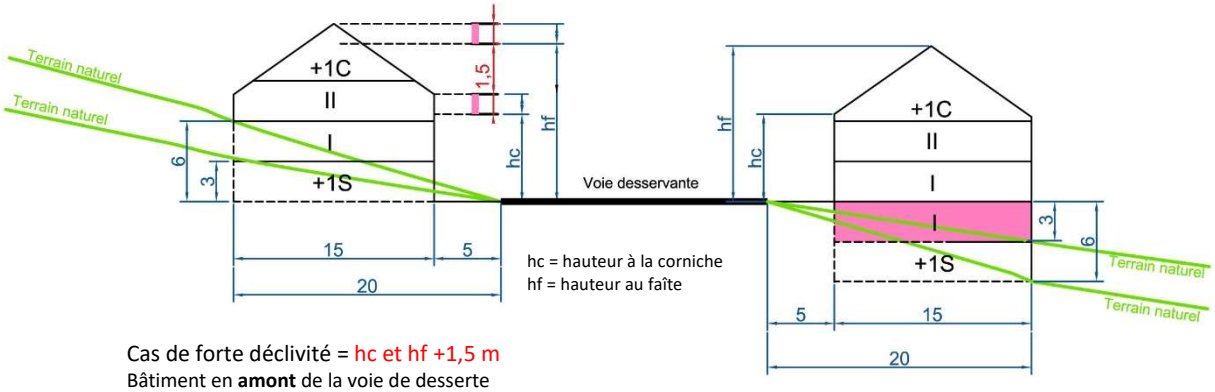
d) Les vitrages à effet miroir (type film ou miroir sans tain, …) sont interdits.

e) Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

f) Les couleurs et matériaux pour la façade et des châssis des fenêtres et portes doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

g) Les installations techniques sont uniquement autorisées sur les toitures non visibles de la voie publique.

Art. 24. Terrains en pente



Cas de forte déclivité = hc et hf +1,5 m
Bâtiment en **amont** de la voie de desserte
Niveaux admissibles dans le **quartier** : **II**+1C+1S

Cas de forte déclivité = +I niveau
Bâtiment en **aval** de la voie de desserte
Niveaux admissibles dans le **quartier** : **II**+1C+1S

- En amont de la voie desservante

En cas de construction sur un terrain à forte déclivité située en amont de la voie desservante, il peut être ajouté une valeur de **1,50 mètres** aux hauteurs maximales admissibles du quartier pour la corniche et le faîte.

- En aval de la voie desservante

En cas de construction sur un terrain à forte déclivité située en aval de la voie desservante, il peut être **ajouté 1 niveau au nombre de niveaux admissibles** pour le quartier, à condition que ce niveau puisse être considéré comme niveau plein et soit réalisé en contrebas de la voie desservante.

Art. 25. Garderies et crèches

La création de garderies ou de crèches de même que l'agrandissement et la transformation d'établissements existants sont soumis aux conditions suivantes :

- Dans le cas de présence d'une crèche existante dans le quartier, l'implantation de la nouvelle crèche doit respecter un rayon de circonférence de 200,00 mètres.
- Tous les emplacements de stationnement requis sont à aménager sur le terrain privé.
- L'aménagement d'un accès (entrée/sortie) carrossable pour voitures aux emplacements de stationnement est de rigueur.

Art. 26. Travaux de déblai et de remblai

Le terrain naturel est à sauvegarder. Des remblais et déblais du terrain naturel sont uniquement autorisés s'ils sont nécessaires pour la réalisation des constructions ou pour l'aménagement de terrasses et de jardins.

De manière générale, le remblai/déblai doit intégrer la réalisation de talus / de murs de soutènement ainsi que le drainage.

Art. 27. Clôtures, murs de soutènement et pare-vues

Les domaines publics et privés pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur de **maximum 1,00 mètre** par rapport au terrain naturel sur le pourtour du terrain.

Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être soumis pour autorisation. Dans le cas de maisons accolées sur un terrain en pente un mur formant séparation entre propriétés voisines peut être exigé pour rattraper la différence de niveaux.

Les murs de soutènement entre deux propriétés ne peuvent dépasser le terrain remblayé de maximum 0,25 mètre.

Les haies vives, clôtures ou pare-vues ont une hauteur de **maximum 2,00 mètres** sur les côtés latéraux et/ou arrière de la parcelle. Du côté de la voie de desserte, la hauteur est de **maximum 1,00 mètre.**

Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de **maximum 2,00 mètres**.

Art. 28. Installations techniques

L'installation de collecteurs solaires et photovoltaïques doivent être installés en toiture.

Les panneaux installés (solaires et photovoltaïques) en toiture doivent être de couleur foncée, monochrome et sans éléments métalliques scintillants. Ils seront intégrés dans le versant de la toiture ou posés parallèle à la pente du versant de la toiture.

Pour les toitures plates, les panneaux dépassent le niveau fini de l'acrotère concerné de **maximum 1,20 mètres**.

Les pompes à chaleur et autres installations techniques semblables sont interdites dans le recul avant. Elles sont implantées de **minimum 5,00 mètres** de toute construction principale.

L'installation des antennes et récepteurs paraboliques est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes.

La distance entre les antennes isolées et les constructions adjacentes ou le domaine public doit correspondre, au moins, à la hauteur finie de l'antenne montée.

Art. 29. **Autorisation de lotissement**

a) Une demande d'autorisation de lotissement est à adresser conformément à l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 au conseil communal.

b) Une demande de lotissement ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :
   - Les lots créés doivent avoir une superficie de **minimum 2,50 ares** en cas de maison unifamiliale et de **minimum 5,00 ares** en cas de maison bi-familiale ou plurifamiliale
   - Si un lot comporte une construction existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction de rester conforme aux prescriptions dimensionnelles de la réglementation urbanistique en vigueur

c) Une demande de lotissement d'une parcelle en **quartier existant HAB-1** peut uniquement être divisée en **3 lots maximum.**

Art. 30. **Dérogations**

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

Chapitre 3 – DEFINITIONS COMMUNES AUX REGLES DU PAP QE

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont celles du :

- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;
- Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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.

Ces définitions sont reprises ci-après et sont complétées par les définitions au titre inscrit en caractère gras :

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

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

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

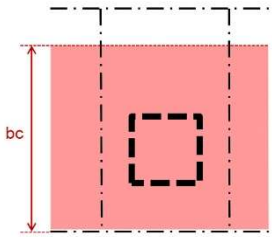
ANNEXE
On entend par annexe une construction de type véranda, terrasse couverte, jardin d'hiver, etc. subordonnée au logement, et pouvant être destinée au séjour prolongé de personnes.

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

AVANT-CORPS
On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2,00 mètres.

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

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



bc = bande de de construction

BANDE D'ALIGNEMENT
Bande comprise entre les façades avant des constructions existantes de part et d'autre de la parcelle et projetée parallèlement à l'axe de la chaussée.

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

CLÔTURE
On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.
On distingue trois types de clôtures :
- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

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

DEPENDANCE AGRICOLE
On entend par dépendance agricole les constructions de type grange, étable, atelier, … destinées à des activités agricoles ou de petit artisanat, et traditionnellement associées à un corps de logis.

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

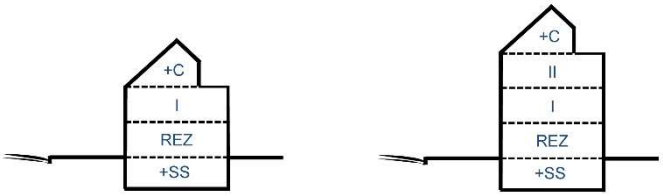
CONSTRUCTION PRINCIPALE
On entend par construction principale toute construction destinée au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle.

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.

DEPENDANCE
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 carports.

ETAGE EN RETRAIT

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



FAÎTE / FAÎTAGE

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

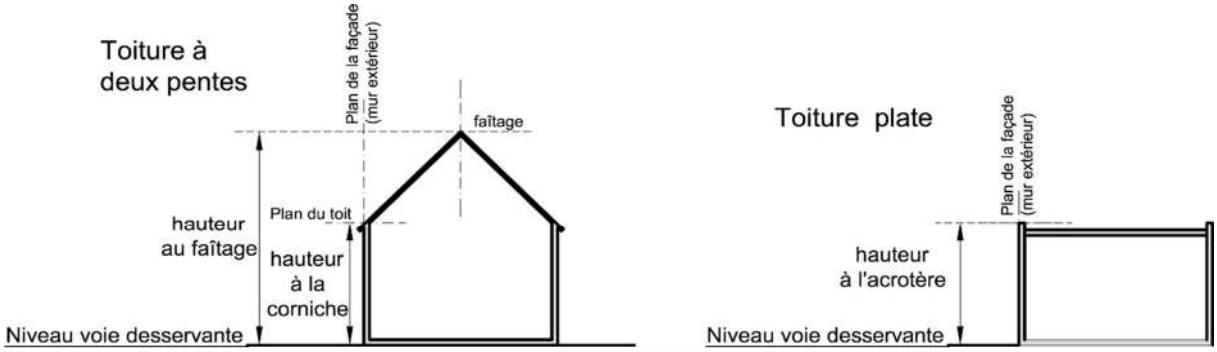
HAUTEUR A LA CORNICHE

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

HAUTEUR A L'ACROTERE

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



HAUTEUR DU SOCLE

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

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

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

LOGEMENT DE TYPE COLLECTIF
On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

LOGEMENT INTEGRE
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 JUMELEE
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.

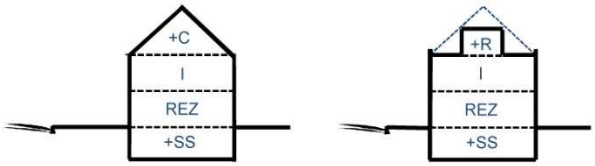
NIVEAU NATUREL DU TERRAIN
On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

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

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

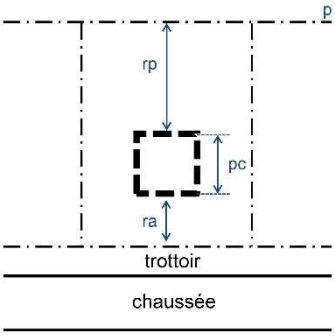
NOMBRE D'ETAGES
On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

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



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

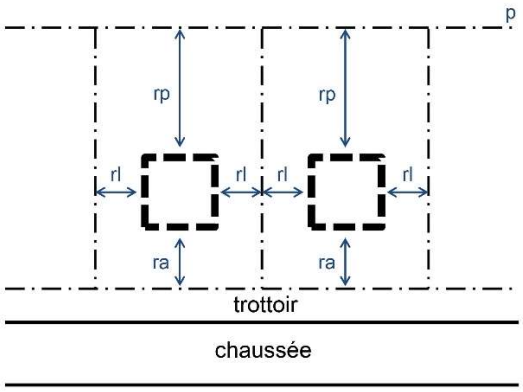
PROFONDEUR DE CONSTRUCTION
On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.



pc = profondeur de construction
ra = recul avant
rp = recul arrière
p = limite de propriété

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 verte. Dans le présent PAP QE la limite du quartier existant est à prendre en considération lorsqu'elle traverse une parcelle ou un lot.**

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**, le cas échéant par rapport à celle du quartier existant.**



pc = profondeur de construction
ra = recul avant
rl = recul latéral
rp = recul arrière
p = limite de propriété

SURFACE SCELLEE *(PAG)*
Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales a*insi que* toute surface **consolidée ou** surplombée par une construction**, y compris les chemins d'accès et rampe d'accès.**
Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 0,15 mètre d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.
Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

TERRAIN PLAT / TERRAIN EN PENTE
La dénivellation du terrain naturel est mesurée entre le niveau moyen de l'axe de la voie desservante et le niveau* moyen du terrain naturel* sur la façade arrière d'une construction, annexes et dépendances accolées comprises.
On entend par terrain plat un terrain naturel dont la dénivellation est inférieure à 3,00 mètres.
On entend par terrain en pente un terrain à forte déclivité, une dénivellation du terrain naturel supérieure ou égale à 3,00 mètres.

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.

TRANSFORMATION
Sont considérés comme transformation :
- **la démolition et la reconstruction de la toiture**
- **la démolition et la reconstruction triangles des pignons**
- **la rénovation des planchers**
- **la démolition et la reconstruction des combles à surcroît « Kniestock »**
- **l'ajout de nouveaux percements 1/3 sur 2/3 des murs dans les façades. Les ouvertures doivent rester subordonnées aux murs**

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

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

TITRE 3 Plans de localisation

Les plans de localisation, établis à titre indicatif sur fonds PCN 2018 à l'échelle 1/2.500, localisent, pour l'ensemble des zones urbanisées, les « quartiers » qui font l'objet du **plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)**.

- PAP QE - Plan de localisation - Localité de Dahlem PAP QE-DAH
- PAP QE - Plan de localisation - Localité de Garnich PAP QE-GAR
- PAP QE - Plan de localisation - Localité de Hivange PAP QE-HIV
- PAP QE - Plan de localisation - Localité de Kahler PAP QE-KAH