GEMENG
BECH

Commune de Bech

# Plan d'aménagement particulier « quartiers existants » (PAP QE)

## Partie écrite

approuvé le 25 juillet 2018
et modifié en février 2019

nouvelle modification d'octobre 2020
VERSION COORDONNÉE
avec adaptations selon l'avis de la Cellule d'évaluation du 26.04.21

MAITRE D'OUVRAGE

ADMINISTRATION COMMUNALE DE BECH
1, Enneschtgaass
L-6230 Bech
Tél.: 79 01 68 1 | Fax : 79 06 74
www.bech.lu

MAITRES D'OEUVRE

ARGE PAG BECH

DEWEY MULLER Partnerschaft mbB
Architekten Stadtplaner
15b, bd Grande-Duchesse Charlotte
L-1331 Luxembourg
Tel. 26 38 58-1 | Fax 26 38 58-50
info@deweymuller.com | www.deweymuller.com

zilmplan s.à r.l.
83, Parc d'activités Capellen
L-8308 Capellen
Tel. 26 390 1
info@zilmplan.lu | www.zilmplan.lu

## PRÉAMBULE

La présente partie écrite du PAP QE combinée aux plans n°

- 20141083-ZP_BECH_PAP_QE_01_BECH
- 20141083-ZP_BECH_PAP_QE_02_BLUMENTHAL_GRAULINSTER
- 20141083-ZP_BECH_PAP_QE_03_GEYERSHOF
- 20141083-ZP_BECH_PAP_QE_04_HEMSTAL_ZITTIG
- 20141083-ZP_BECH_PAP_QE_05_HERSBERG_ALTRIER
- 20141083-ZP_BECH_PAP_QE_06_KOBENBOUR
- 20141083-ZP_BECH_PAP_QE_07_RIPPIG et
- 20141083-ZP_BECH_PAP_QE_00_Plan ensemble

appelés par la suite partie graphique, constitue le Plan d'aménagement particulier « quartiers existants » (ci-après appelé PAP-QE) de la commune de Bech.

Il est établi en application :

- des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et
- de l'article 1er du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Il est établi sur le principe d'un quartier par zone de base urbanisée du Plan d'aménagement général, excepté les deux zones mixtes villageoises qui constituent un seul quartier existant :

- Zone d'habitation 1 (HAB-1)
- Zones mixte villageoise (MIX-v) et mixte villageoise 2 (MIX-v2)
- Zone mixte rurale (MIX-r)
- Zone mixte rurale 2 (MIX-r2)
- Zone d'activités économiques de type communale 1 (ECO-c1)
- Zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)
- Zone spéciale (SPEC).

Il est complété par trois parties communes à l'ensemble des quartiers :

- Prescriptions applicables à tous les quartiers ;
- Dérogations et
- Terminologie.

Les délimitations de chaque quartier figurent dans le plan de localisation du PAP QE.

Les schémas de la présente partie écrite sont à titre indicatif.

## STRUCTURE

1ème Partie Prescriptions applicables à tous les quartiers existants
pages 1-1 à 1-17

2ème Partie Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones d'habitation 1 (HAB-1)
pages 2-1 à 2-4

3ème Partie Prescriptions concernant les quartiers existants dans situés les zones mixtes villageoises (MIX-v) et mixtes villageoises 2 (MIX-v2)
pages 3-1 à 3-4

4ème Partie Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones mixtes rurales (MIX-r)
pages 4-1 à 4-3

5ème Partie Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones mixtes rurales 2 (MIX-r2)
pages 5-1 à 5-2

6ème Partie Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)
pages 6-1 à 6-2

7ème Partie Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones économiques communales 1 (ECO-c1),
pages 7-1 à 7-3

8ème Partie Prescriptions concernant les quartiers existants situés dans les zones spéciales (SPEC)
pages 8-1 à 8-2

9ème Partie Dérogations
pages 9-1 à 9-4

10ème Partie Terminologie
pages 10-1 à 10-10

# 1ère PARTIE PRESCRIPTIONS APPLICABLES À TOUS LES QUARTIERS

## Titre 1.I. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### Chapitre 1.I.1 Constructions principales hors-sols

#### Art. 1.1 Implantation

Les constructions principales doivent être implantées parallèlement à l'alignement de voirie.

Dans les quartiers situés dans les zones Hab-1, Mix-v et Mix-v2, toute nouvelle construction principale hors-sol doit être accolée à la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles :

- si la construction principale hors-sol sur la parcelle adjacente est déjà implantée le long de cette limite (pignon en attente) ou
- si deux constructions jumelées ou des constructions en bande/rangée sont planifiées, mais autorisées et réalisées en plusieurs étapes.

Aucun recul latéral n'est alors imposé de ce côté.

#### Art. 1.2 Hauteurs des constructions principales situées dans une topographie accidentée

Les constructions situées sur des terrains à forte pente ascendante ou descendante, ne doivent dépasser ni en volume ni en surface une construction réalisée suivant les hauteurs mesurées à partir du niveau de l'axe de la voie desservante.

1.2.1 Topographie ascendante

Sur un terrain à pente ascendante supérieure à 15%, la hauteur des constructions est mesurée comme suit et doit respecter ce qui suit :

- pour les toitures inclinées, les hauteurs à la corniche à l'arrière de la construction et au faîte dans l'axe latéral de la construction, mesurées à partir du niveau du terrain naturel respectif, doivent respecter les hauteurs à la corniche et au faîte autorisées ;
- pour les toitures plates, la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein, mesurées dans l'axe latéral et à partir du niveau du terrain naturel, doit respecter la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein autorisée.

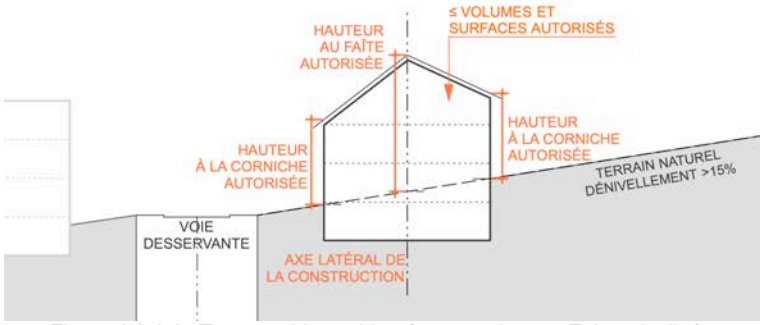



Figure 1.2.1.1 : Topographie accidentée ascendante – Toiture inclinée

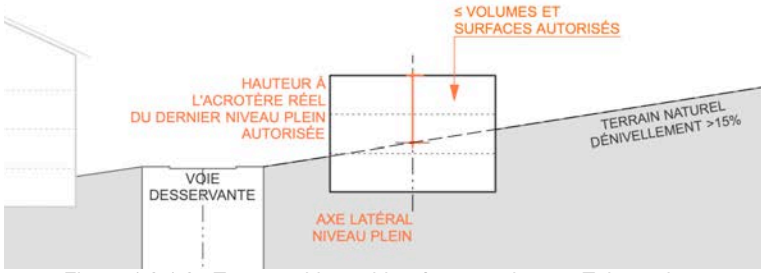


Figure 1.2.1.2 : Topographie accidentée ascendante – Toiture plate

Un levé topographique établi par un homme de l'art, est à joindre obligatoirement à la demande d'autorisation de construire.

### 1.2.2 Topographie descendante

Sur un terrain à pente descendante supérieure à 15%, la hauteur des constructions est mesurée comme suit et doit respecter ce qui suit :

- pour les toitures inclinées, les hauteurs à la corniche à l'arrière de la construction et au faîte dans l'axe latéral de la construction, mesurées à partir du niveau du terrain naturel respectif, doivent respecter les hauteurs à la corniche et au faîte autorisées ;
- pour les toitures plates, la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein, mesurée dans l'axe latéral et à partir du niveau du terrain naturel, doit respecter la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein autorisée ;
- le nombre de niveaux autorisé ne peut être augmenté que d'un rez-de-jardin situé immédiatement au-dessous du rez-de-chaussée, le cas échéant.

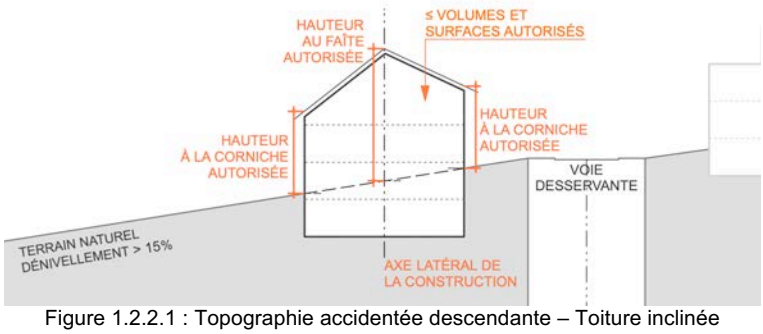


Figure 1.2.2.1 : Topographie accidentée descendante – Toiture inclinée

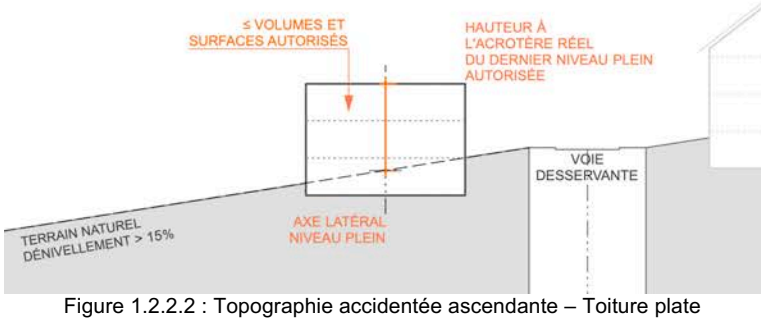


Figure 1.2.2.2 : Topographie accidentée ascendante – Toiture plate

Un levé topographique établi par un homme de l'art, est à joindre obligatoirement à la demande d'autorisation de construire.

## Art. 1.3 Largeur minimale des constructions hors-sols

La largeur minimale des constructions principales hors-sols isolées et jumelées, est de min. 7,50 m par unité.

## Art. 1.4 Avant-corps

Les avant-corps ne sont autorisés que sur les constructions principales.

Ils sont interdits dans les reculs latéraux.

Le recul latéral des avant-corps aux limites parcellaires séparatives, n'a pas lieu d'être pour les constructions jumelées ou en bande/rangée du côté mitoyen.

### 1.4.1 Avant-corps fermés

Tous les avant-corps fermés doivent respecter :

- les reculs par rapport aux limites parcellaires imposés aux constructions principales hors-sols et
- la profondeur de construction autorisée.

Ils sont interdits sur la façade donnant sur la voie desservante.

### 1.4.2 Avant-corps ouverts

Tous les avant-corps ouverts doivent respecter :

- un recul de min. 4,00 m à l'alignement de voirie et
- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires séparatives.

Il est interdit de fermer les balcons de quelque manière que ce soit.

## Art. 1.5 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins est repris dans *la partie graphique du présent PAP QE*.

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.

La surface hors-œuvre d'un étage sous combles ne doit pas dépasser 80% du niveau plein situé immédiatement au-dessous.

Les étages en retrait sont interdits.

Un seul niveau habitable est autorisé dans les combles.

## Art. 1.6 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par construction est repris dans *la partie graphique du présent PAP QE*.

La réalisation d'un logement intégré est autorisée dans les constructions principales unifamiliales.

Seul un logement de service est autorisé par établissement consacré aux activités professionnelles.

## Art. 1.7 Constructions principales en seconde position par rapport à la même voie desservante

Sur un terrain ou une partie de terrain situé en seconde position par rapport à la même voie desservante, seule une construction principale est autorisée, si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- un morcellement doit avoir eu lieu ou une copropriété doit être constituée au préalable. Ceci vaut également pour les annexes existantes faisant l'objet d'un changement d'affectation ;
- la desserte des constructions principales en seconde position, doit être assurée par une voie privée imprenable donnant directement sur la voie publique, faisant partie intégrante du terrain ou de la partie de terrain sur lequel la construction en question doit être érigée ou de la copropriété. Cette desserte ne peut être assurée par une servitude ;
- pour les quartiers situés dans les zones Hab-1, Mix-v et Mix-v2, la profondeur de la bande de construction est comprise entre 30,00 et 60,00m mesurés à partir de l'alignement de voirie de la parcelle ou des parcelles situées en 1ère position ;
- les reculs à respecter par rapport à la construction principale en première position et aux constructions adjacentes ou voisines, doivent correspondre à la somme des reculs aux limites parcellaires imposés pour les constructions principales en général ;
- la profondeur maximale et la largeur minimale de construction, les avant-corps, les éléments pare-vue, le nombre de niveaux et le nombre d'unités de logement des constructions principales en seconde position, doivent être conformes aux prescriptions valables pour les constructions principales en général ;
- les hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte des constructions principales en seconde position, sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel à l'emplacement des constructions en question, au milieu de chaque face. Lorsqu'une construction principale en seconde position est composée de plusieurs volumes, les hauteurs sont mesurées individuellement pour chaque volume. Dans le cas d'une topographie ascendante par rapport à la voie desservante, la construction principale en seconde position ne doit pas dépasser les hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte de la construction principale en première position de plus de max. 1,50 m ;
- les constructions principales en seconde position ne doivent, en aucun cas, rendre impossible la viabilisation des parcelles adjacentes ;
- une évacuation gravitaire des eaux usées et pluviales par le biais d'un raccordement direct au réseau d'égouts public, est obligatoire. Ce raccordement ne doit pas se faire à l'aide d'une servitude ;

- le raccordement à l'égout de la construction principale en seconde position, doit se trouver à une profondeur de min. 1,00 m au-dessous du niveau du terrain naturel.

### Art. 1.8 Constructions existantes

Les constructions principales existantes peuvent être transformées ou réaménagées, à l'intérieur des volumes et des dimensions extérieures existants au moment de la demande d'autorisation de construire, même si ceux-ci ne sont pas conformes aux dispositions de *la partie écrite du présent PAP QE*, à condition qu'ils soient conformes aux prescriptions de salubrité, de sécurité, de confort et d'hygiène du *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites* de la commune et qu'ils s'intègrent au bâti existant.

Seules les constructions existantes classées en tant que constructions à conserver ou gabarits à préserver, peuvent être reconverties en logements. Leur desserte doit se faire directement de la voie publique. Cette desserte ne peut être assurée par une servitude.
Le nombre maximal de logements fixé dans la partie graphique du présent PAP QE peut alors être dépassé, sans toutefois être supérieur à 8 unités de logement par construction. Le nombre de logements par construction est à calculer en divisant par 75 l'emprise au sol de la partie protégée de la construction ou du gabarit en question, en arrondissant vers le haut, si la décimale est supérieure à 0,5.
La surface habitable nette moyenne de l'ensemble des logements d'une même construction, doit être alors de min. 75,00m$^2$.

Un relevé de la situation existante, établi par un homme de l'art, doit être joint à la demande d'autorisation de construire.

Les constructions existantes peuvent être reconstruites, dans le cas où elles ont été détruites par un sinistre, à l'identique pour ce qui est de leur volume, leurs dimensions extérieures et du nombre d'unités de logement et déroger ainsi aux prescriptions afférentes de *la présente partie écrite du PAP QE*.

L'agrandissement ou l'extension de constructions existantes, est considéré comme une construction nouvelle. Seuls les agrandissements et les extensions doivent être conformes aux dispositions de *la partie écrite du présent PAP QE*.

Les ouvertures existantes peuvent être conservées si elles sont conformes aux prescriptions du *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites*.

L'agrandissement des ouvertures existantes et l'aménagement d'ouvertures supplémentaires, ne sont autorisés que dans le cadre des prescriptions de *la partie écrite du présent PAP QE* et du *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites*.

## Chapitre 1.I.2 Dépendances

### Art. 1.9 Dépendances – généralités

La hauteur des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé.

Elles doivent respecter :

- pour les toitures inclinées, une hauteur à la corniche de max. 3,00 m et

- une hauteur au faîte de max. 4,00 m ;
- pour les toitures plates, une hauteur hors-tout de max. 3,50 m.

## Art. 1.10 Garages hors-sols et car-ports

### 1.10.1 Garages hors-sols et car-ports - Généralités

Les garages hors-sols et les car-ports doivent respecter :

- un recul avant de min. 6,00 m et
- une emprise au sol cumulée de max. 45,00 $m^2$.

### 1.10.2 Garages hors-sols et car-ports isolés

Les garages hors-sols et les car-ports isolés doivent respecter :

- un recul aux limites parcellaires séparatives de min. 1,90 m - le recul étant mesuré hors-tout, c'est-à-dire entre débord de toiture et limites parcellaires - et
- une distance de min. 3,00 m par rapport à la construction principale.

### 1.10.3 Garages hors-sols et car-ports accolés à une construction isolée

Les garages hors-sols et les car-ports ne peuvent êtres accolés aux constructions principales hors-sols qu'à l'intérieur de la bande de construction et en dehors des reculs latéraux et du recul arrière réglementaires.

Dans le cas de maisons unifamiliales isolées, les garages hors-sols et les car-ports peuvent exceptionnellement être érigés dans les reculs latéraux réglementaires de la construction principale hors-sol :

- si, dans un des reculs latéraux, un passage de min. 3,00 m reste libre ;
- si le recul latéral entre garage hors-sol ou car-port et limite parcellaire séparative latérale, est de min. 1,90 m ou si aucun recul n'existe et
- si le garage hors-sol et le car-port ne dépassent pas la profondeur de la construction principale hors-sol afférente.

### 1.10.4 Garages hors-sols et car-ports accolés à une construction jumelée ou en bande/rangée

Les garages hors-sols et les car-ports ne peuvent êtres accolés aux constructions principales hors-sols qu'à l'intérieur de la bande de construction et en dehors des reculs latéraux et du recul arrière réglementaires.

Dans le cas d'une maison unifamiliale, un car-port peut exceptionnellement être érigé dans le recul latéral réglementaire de la construction principale hors-sol :

- si le recul latéral entre car-port et limite parcellaire séparative latérale est de min. 1,90 m ou si aucun recul latéral n'existe ;
- si le car-port reste ouvert à l'avant et à l'arrière et permet l'accès à l'arrière de la parcelle et

- si le car-port ne dépasse pas la profondeur de la construction principale afférente.

## Art. 1.11 Dépendances autres que les garages et car-ports

### 1.11.1 Dépendances autres que les garages et car-ports - Généralités

Toutes les dépendances confondues autres que les garages et car-ports, comme notamment les abris de jardins et pour animaux, les serres, les locaux techniques et les buanderies, doivent respecter :

- le recul avant minimal des constructions principales hors-sols réglementaire pour chaque quartier et
- une emprise au sol cumulée de max. 25,00 m$^2$.

### 1.11.2 Dépendances isolées autres que les garages et car-ports

Toute dépendance isolée autre que les garages et car-ports, doit accuser :

- un recul aux limites parcellaires séparatives de min. 1,90 m - le recul étant mesuré hors-tout, c'est-à-dire entre débord de toiture et limites parcellaires - et
- une distance de min. 3,00 m par rapport à la construction principale.

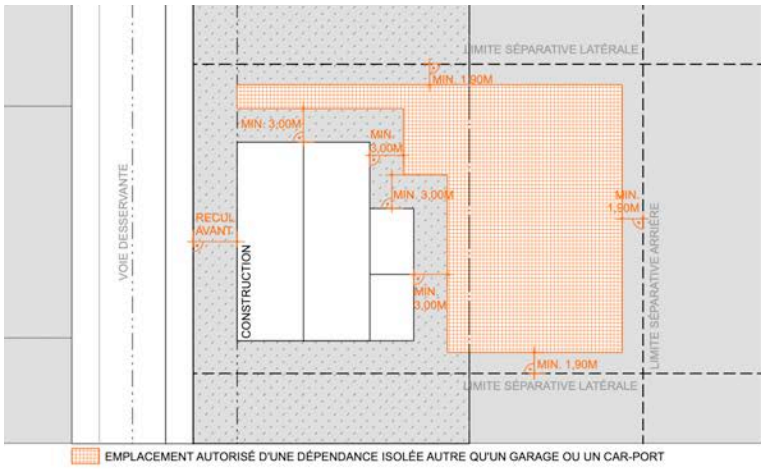



Figure 1.11.2 : Emplacement des dépendances isolées autres que les garages et car-ports

### 1.11.3 Dépendances accolées autres que les garages et car-ports

Toute dépendance accolée à la construction principale autre que les garages et car-ports, doit :

- s'inscrire dans la surface constructible des constructions principales définie dans la partie Terminologie de *la partie écrite du présent PAP QE* ou
- respecter les reculs aux limites du terrain à bâtir net imposés, si la bande de construction n'est pas limitée ou si la bande de construction dépasse le recul arrière.

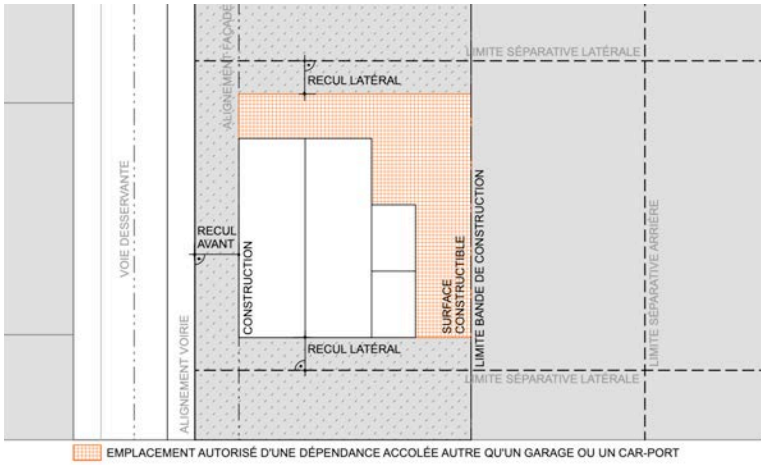


Figure 1.11.3 : Emplacement des dépendances accolées autres que les garages et car-ports

### Chapitre 1.I.3 Constructions souterraines

Art. 1.12 Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont autorisées uniquement sous les constructions principales hors-sols.

Les constructions souterraines de constructions mitoyennes peuvent communiquer et former un tout. Aucun recul latéral n'est alors exigé du côté mitoyen.

## Titre 1.II. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

### Chapitre 1.II.1 Façades des constructions et des dépendances

Art. 1.13 Traitement des façades et des ouvertures

Sont interdits pour les constructions principales :

- le verre miroir,
- les matériaux brillants,
- le carrelage et les céramiques vernissées,
- le PVC,
- les madriers et les rondins de bois,
- les dessins géométriques,
- les couleurs criardes,
- les pastiches,
- les chalets rustiques,
- les maisons de type scandinave, canadien, montagnard et autres,
- les colonnes décorées, antiques et historisantes,
- les cariatides,

- les statues,
- les tours,
- les tourelles et autres éléments semblables.

Sont interdits, en outre, pour les constructions principales dans les quartiers soumis à un Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » au Plan d'aménagement général :

- les métaux,
- les matières synthétiques,
- les revêtements imitant des matériaux naturels et
- les végétaux.

Sont interdit pour les dépendances dans tous les quartiers :

- le verre miroir,
- les matériaux brillants,
- les dessins géométriques,
- les couleurs criardes,
- les pastiches,
- les colonnes décorées, antiques et historisantes,
- les cariatides,
- les statues,
- les tours,
- les tourelles et autres éléments semblables.

Les couleurs employées en façade doivent être au nombre de max. 2 et ne pas être complémentaires.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les pignons nus doivent être exécutés comme les façades.

Les constructions souterraines doivent être traitées comme les constructions principales hors-sols auxquelles elles se rapportent.

Un seul type d'ouvertures doit être utilisé par construction.

## Art. 1.14 Eléments en saillies

Tous les éléments en saillie doivent respecter un recul de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires.

1.14.1 Avant-toit, débord de toiture et corniche réelle

L'avant-toit, le débord des toitures ou la corniche réelle doit respecter une saillie de max. 0,50 m sur l'aplomb de la façade afférente.

L'avant-toit, le débord des toitures ou la corniche réelle ne peut être interrompu que

sur max. 1/3 de la largeur de la façade afférente. Sur cette longueur, la corniche réelle ou l'acrotère réel peuvent être surélevés de max. 2,00 m.

1.14.2 Cours anglaises

Les cours anglaises sont admises dans la bande de construction ou doivent respecter le recul arrière aux limites du terrain à bâtir net imposé, si la bande de construction n'est pas limitée.

Leur saillie ne doit pas dépasser max. 0,50 m par rapport à la façade à laquelle elles se rapportent.

1.14.3 Autres saillies

Les porches, les seuils, les perrons, les auvents, les marquises et autres éléments semblables, peuvent accuser une saillie de max. 1,20 m sur l'aplomb de la façade afférente.

Les cours anglaises, les porches, les seuils, les perrons, les auvents, les marquises et autres éléments semblables, sont autorisés du côté de la voie desservante, si la construction accuse un recul par rapport à l'alignement de voirie.

### Art. 1.15 Eléments pare-vue

Les éléments pare-vue en saillie par rapport à la façade des constructions principales, notamment les murs, panneaux, claustras et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de logement ou d'usage des vues directes, doivent accuser une saillie inférieure ou égale :

- à max. 3,00 m au rez-de-chaussée et
- à max. 1,50 m aux étages par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent.

En étage, ils ne peuvent être installés qu'en rapport avec les balcons ou les terrasses.

La hauteur des éléments pare-vue ne doit pas dépasser celle de l'étage auquel ils se rapportent.

Les cloisons, les claustras et les brise-vents en verre, sont interdits le long des limites parcellaires séparatives.

## Chapitre 1.II.2 Toitures des constructions et des dépendances

### Art. 1.16 Formes et pentes des toitures

Les toitures en berceau et à la Mansart sont interdites.

Seules les toitures en bâtière, en appentis, en croupe, en quart-de-croupe et plates sont autorisées.

Les toitures inclinées ne doivent pas dépasser une pente de max. 38°.

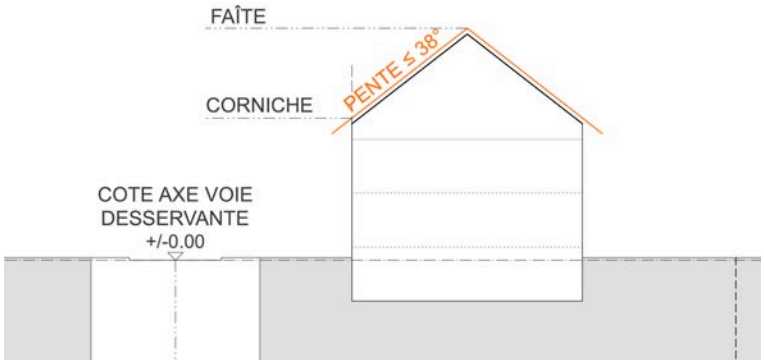



Figure 1.16.1 : Pente de la toiture

Les décrochements entre deux versants de toiture inclinée, sont interdits.

La forme et la pente des toitures inclinées de maisons jumelées, doivent être identiques, dans le cas où la demande d'autorisation de construire est faite pour les deux constructions en parallèle. Dans les autres cas, la forme et la pente des toitures inclinées de maisons jumelées, doivent être en harmonie les unes avec les autres.

Les toitures des garages hors-sols et des car-ports accolés et implantés, en partie ou en totalité, dans les reculs latéraux réglementaires d'une construction unifamiliale, doivent être plates.

## Art. 1.17 Traitement des toitures

Les toitures doivent être réalisées en zinc, en ardoises naturelles ou artificielles, ou à l'aide d'autres matériaux de couleur identique et de ton mat.

Les gouttières et les tuyaux de descentes doivent être réalisées en zinc ou en cuivre.

## Art. 1.18 Ouvertures en toiture

Le verre miroir, les films adhésifs brillants pour vitrage et les couleurs criardes, sont interdits

1.18.1 Ouvertures en toiture et ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures

La largeur cumulée de l'ensemble des ouvertures en toiture et des ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, les lanterneaux, est limitée à la moitié de la largeur totale de la façade afférente.

Les ouvertures en toiture et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, doivent respecter une distance de :

- min.1,00 m par rapport au faîte et aux pignons et
- min. 0,50 m par rapport aux façades, mesurés dans le plan de la toiture.

Les ouvertures en toiture et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, doivent reprendre le rythme et la composition des ouvertures réalisées dans la façade correspondante.

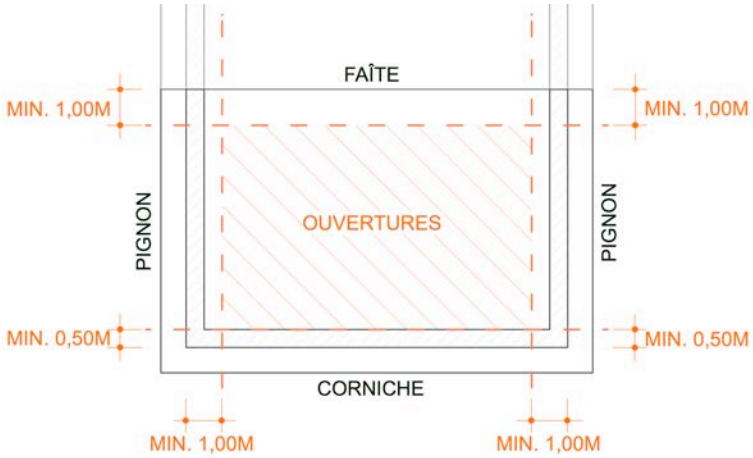



Figure 1.18.1 : Emplacement des ouvertures en toiture (vue en plan)

Pour les dépendances quelles qu'elles soient, seules les ouvertures dans le plan de la toiture, comme les lucarnes et les lanterneaux de type Velux ou similaires, sont autorisées.

Les ouvertures en toitures des constructions souterraines, ne doivent pas dépasser le plan de la dalle de toiture. Un seul type d'ouvertures doit être utilisé par construction souterraine.

1.18.2 Terrasses dans des toitures en pente

Les terrasses réalisées dans des toitures en pente, doivent respecter un retrait de :

- min. 1,90 m par rapport aux pignons et
- min. 0,50 m par rapport à la façade afférente.

A l'avant de ces terrasses, la corniche réelle doit être continue.

Elles sont interdites du côté de la voie desservante.

## Chapitre 1.II.3 Installations techniques

### Art. 1.19 Installations techniques - Généralités

Toutes les installations techniques quelles qu'elles soient, doivent respecter un recul de 3,00 m aux limites parcellaires. Elles sont autorisées uniquement à l'arrière des constructions principales.

Les installations techniques telles que notamment les machineries d'ascenseurs, les panneaux solaires et photovoltaïques, les appareils de climatisation et d'aération et les pompes à chaleur, doivent être accolées aux constructions ou disposées en toiture.

L'habillage des installations techniques, des conduites d'approvisionnement en air frais et d'évacuation de fumée ou de vapeur, des pompes à chaleur et des appareils de climatisation, est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades ou les toitures.

Les cours anglaises combinées à une installation technique, doivent répondre aux

prescriptions qui précèdent.

Les installations techniques quelles qu'elles soient, excepté les panneaux solaires et photovoltaïques, sont interdites sur et contre les dépendances.

Les installations techniques des quartiers existants situés dans les zones spéciales ne sont pas concernées par les présentes prescriptions.

## Art. 1.20 Installations techniques sur les toitures inclinées

Sur les toitures en bâtière, en croupes ou en croupettes, toutes les installations techniques installées en toiture, excepté les cheminées, doivent s'inscrire dans un gabarit théorique de 45° établi en coupe à partir de la cote de la corniche et en saillie de 0,70 m sur l'aplomb de la façade.

Sur les toitures en appentis, toutes les installations techniques installées en toiture, excepté les cheminées, doivent s'inscrire dans un gabarit théorique de 45° établi en coupe, à partir de la cote de la corniche et en saillie de 0,70 m sur l'aplomb de la façade, du côté bas, et dans le prolongement vertical du faîte, du côté haut.

Sur les toitures inclinées, les panneaux solaires et photovoltaïques doivent épouser l'inclinaison de la toiture à laquelle ils se rapportent. Ils peuvent recouvrir la totalité de la surface de la toiture.

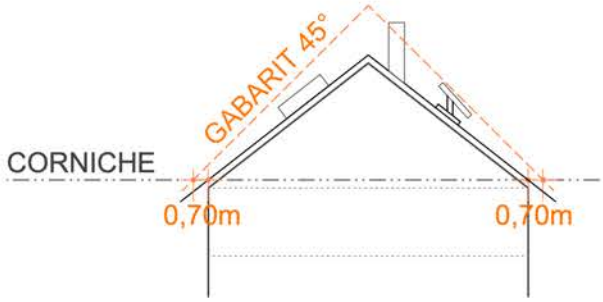



Figure 1.20.1 : Installations techniques sur les toitures en bâtières, en croupes et en croupettes

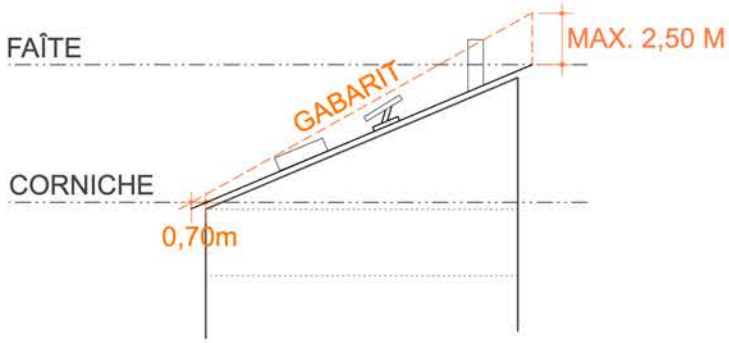



Figure 1.20.2 : Installations techniques sur les toitures en appentis

## Art. 1.21 Installations techniques sur les toitures plates

Sur les toitures plates, toutes les installations techniques installées en toiture, exceptées les cheminées, doivent s'inscrire dans un gabarit théorique établi à 45° et à 2,50 m au-dessus de l'acrotère théorique avant et arrière du dernier niveau plein.

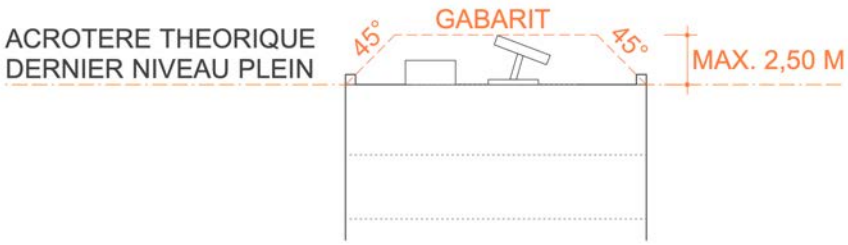



Figure 1.21.1 : Installations techniques sur les toitures plates

## Chapitre 1.II.4 Accès et stationnement

### Art. 1.22 Accès carrossables

Les murs de soutènement des accès carrossables doivent être exécutés en :

- briques ou éléments préfabriqués de couleur grise, peints ou recouverts d'un enduit de couleur grise, ou en
- pierre naturelle telle que le grès de Luxembourg ou de teinte similaire, ou en
- gabions renfermant l'un de ces matériaux.

Les murs de soutènement des rampes d'accès aux constructions, doivent respecter une hauteur de max. 0,80 m par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante sur les 2 premiers mètres à partir de l'alignement de voirie.

Les maisons plurifamiliales doivent être desservies par un accès carrossable commun aux différentes unités de logement et, dans la mesure du possible, unique (entrée et sortie regroupées).

### Art. 1.23 Emplacements de stationnement

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

Pour les constructions unifamiliales, les emplacements de stationnement à l'air libre sont uniquement admis dans le recul avant.

Pour les constructions plurifamiliales, un seul emplacement de stationnement par logement est admissible à l'air libre. Les stationnements à l'air libre peuvent être aménagés à l'arrière des constructions plurifamiliales à condition que le recul arrière règlementaire reste libre.

Pour les usages autres que le logement, tous les emplacements de stationnement sont admissibles à l'air libre.

Pour les constructions existantes et nouvelles en seconde position, les emplacements de stationnement sont interdits sur les voies privées ou dans les espaces de desserte en copropriété.

## Chapitre 1.II.5 Clôtures

### Art. 1.24 Clôtures - généralités

Pour les clôtures le long des limites parcellaires, sont admis des plantations, des murets, des grillages, du bois ou un assemblage de ces éléments.

Les cloisons, les claustras et les brise-vents en verre, sont interdits.

Les conifères et autres résineux, sont interdits.

### Art. 1.25 Clôtures le long de l'alignement de voirie

La hauteur des clôtures le long de l'alignement de voirie doit être constante. Dans le cas d'une topographie accidentée ou d'une chaussée en pente, la clôture doit être oblique ou réalisée à l'aide d'éléments en escalier.

Les murs et éléments opaques de ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 0,80 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante, excepté les éléments ponctuels massifs incorporés, tels que notamment les piliers et les colonnes.

Si le niveau du terrain naturel de la parcelle ne se trouve pas au même niveau que la cote du trottoir ou de l'axe de la voie desservante, un mur de soutènement est obligatoire.

### Art. 1.26 Clôtures le long des limites parcellaires séparatives

Les murs et les éléments opaques de ces clôtures,

- ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 0,80 m à partir du niveau du terrain naturel et
- ne peuvent être surmontés que par des grillages ou autres éléments ajourés.

## Chapitre 1.II.6 Déblais, remblais et murs de soutènement

### Art. 1.27 Déblais, remblais et murs de soutènement servant à l'aménagement des espaces extérieurs

L'implantation des constructions doit s'adapter à la configuration du terrain, non pas le terrain aux constructions, et prendre en compte la topographie existante. La viabilisation d'un terrain doit se faire en limitant les travaux de déblais et de remblais.

Les remblais, les déblais et les murs de soutènement servant à l'aménagement des espaces extérieurs, ne doivent en aucun cas gêner l'aspect du quartier, du voisinage ou du site.

### Art. 1.28 Déblais, remblais et murs de soutènement le long des limites parcellaires

Le long de l'alignement de voirie, les remblais, les déblais et les murs de soutènement doivent respecter une hauteur de max. 0,80 m par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante.

Le long des limites parcellaires séparatives, ils doivent respecter une hauteur de max. 0,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les déblais et les remblais le long des limites parcellaires en général, doivent respecter une inclinaison de max. 30°.

## Chapitre 1.II.7 Aménagements extérieurs

### Art. 1.29 Terrasses

Les terrasses, doivent :

- respecter un recul aux limites parcellaires de min. 1,90 m, excepté pour les constructions jumelées ou en bande/rangée du côté mitoyen, et
- respecter une profondeur de 6,00 m à partir de la façade afférente de la construction principale, excepté si elles se trouvent sur une construction souterraine.

Les terrasses aménagées sur les parties apparentes des dalles de couverture des constructions souterraines, doivent respecter les mêmes reculs aux limites parcellaires que les constructions sur lesquelles elles sont aménagées.

Les terrasses ne peuvent être couvertes que d'une construction légère selon l'Art. 1.30 Constructions légères fixes (non temporaires) de *la partie écrite du présent PAP QE*.

### Art. 1.30 Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères ouvertes sur au moins trois côtés, telles que les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les marquises, les gloriettes ainsi que les pergolas, sont autorisées en tant que constructions fixes.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires, excepté pour les constructions jumelées ou en bande/rangée du côté mitoyen, et
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain naturel - seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent dépasser cette hauteur de max. 2,00 m.

# 2e PARTIE PRESCRIPTIONS DES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES D'HABITATION 1 (HAB-1)

## Titre 2.I. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### Chapitre 2.I.1 Mode d'utilisation du sol

#### Art. 2.1 Disposition et type des constructions

Sont autorisées les constructions isolées et jumelées, en ordre contigu et non contigu.

Pour le logement, sont uniquement autorisées les constructions unifamiliales.

Les constructions en bande/rangée et plurifamiliales sont autorisées uniquement dans le cas de transformation, reconversion ou réaménagement des constructions à conserver ou de gabarits à préserver, indiqués dans la *partie graphique du PAG*.

### Chapitre 2.I.2 Degré d'utilisation du sol

#### Art. 2.2 Bande de construction pour constructions principales

La bande de construction est de max. 22,00 m.

### Section 2.I.2.1 Constructions principales hors-sols

#### Art. 2.3 Nombre de constructions

En général, seule une construction principale hors-sol est autorisée par parcelle.

#### Art. 2.4 Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net

| Reculs | |
|---|---|
| avant | min. 6,00 m |
| latéral | min. 3,00 m |
| arrière | min. 6,00 m |

#### Art. 2.5 Profondeur de construction

La profondeur de construction des constructions principales hors-sols est limitée à max. 16,00 m.

Art. 2.6 Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

| | Hauteur maximale autorisée |
|---|---|
| Hauteur à la corniche | max. 7,50 m |
| Hauteur au faîte | max. 13,00 m |
| Hauteur à l'acrotère réel du dernier niveau plein | max. 7,50 m |

Art. 2.7 Constructions principales en seconde position par rapport à la même voie desservante

Seul le logement et seules les constructions unifamiliales sont autorisés en seconde position.

L'emprise au sol maximale d'une construction en seconde position hors-sol est limitée à 120 m$^2$, excepté s'il s'agit d'une construction réalisée le long d'un alignement. Dans ce cas, la profondeur de construction de la construction en seconde position hors-sol, est limitée à 16,00 m.

La desserte des constructions principales en seconde position, doit être d'une largeur de min. 3,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage qui sont à déterminer en fonction de la largeur de la voie desservante.

### Section 2.I.2.2 Constructions souterraines

Art. 2.8 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter les reculs imposés aux constructions principales hors-sols et la bande de construction.

Le nombre de niveaux des constructions souterraines, ne doit pas dépasser max. 1.

Leur hauteur hors-tout ne doit pas dépasser max. 3,50 m par rapport à la cote du sol fini.

## Titre 2.II. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

Art. 2.9 Accès carrossables

Seul un accès est autorisé par parcelle, en général. Sa largeur le long de l'alignement de voirie, ne doit pas dépasser max. 6,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Pour les constructions plurifamiliales, mixtes ou professionnelles, 2 accès d'une largeur respective de max. 3,50 m sont autorisés, sans tenir compte des rayons de braquage.

## Art. 2.10 Clôtures le long de l'alignement de voirie

Sans préjudice des prescriptions relatives à la sécurité et la visibilité du *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites*, ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 1,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante, y compris les éléments ponctuels massifs incorporés, tels que notamment les piliers et les colonnes.

Figures 2.10.1: Clôtures le long de l'alignement de voirie

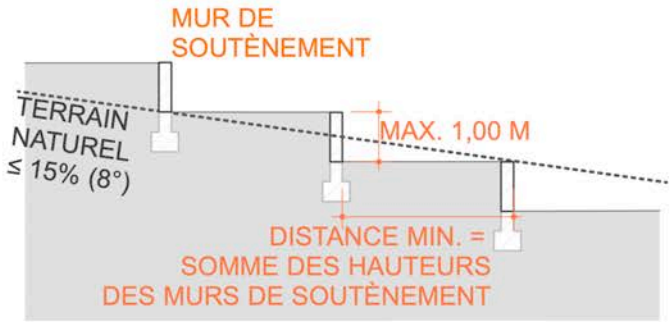
## Art. 2.11 Clôtures le long des limites parcellaires séparatives

Ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 1,50 m à partir du niveau du terrain naturel le plus haut ou à partir du niveau de l'arête supérieure des ouvrages de soutènement réalisés le long de ces limites.

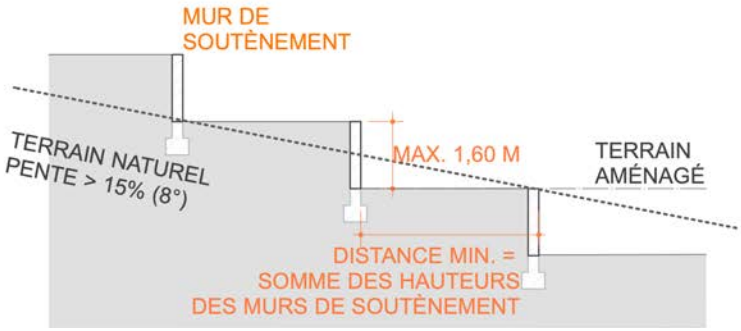
## Art. 2.12 Déblais, remblais et murs de soutènement servant à l'aménagement des espaces extérieurs

Les remblais, les déblais et les murs de soutènement servant à l'aménagement des espaces extérieurs, doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires quelles qu'elles soient, excepté pour les constructions jumelées ou en bande/rangée du côté mitoyen ;
- une distance minimale entre eux correspondant à la somme de leurs hauteurs ;
- en général, une hauteur hors-tout de max. 1,00 m par rapport au niveau du terrain naturel et
- dans le cas d'un dénivellement du terrain supérieur à 15%, une hauteur hors-tout de max. 1,60 m par rapport au niveau du terrain aménagé.




Figures 2.12.1 : Déblais, remblais et murs de soutènement dans les espaces extérieurs – Dénivellement inférieur à 15%




Figures 2.12.2 : Déblais, remblais et murs de soutènement dans les espaces extérieurs – Dénivellement supérieur à 15%

## Art. 2.13 Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les espaces libres situés en-dehors de la bande de construction, doivent être aménagés en jardin d'agrément. Ils peuvent comporter des surfaces scellées servant notamment de chemins, d'accès, de rampes d'accès, d'espaces de rencontre, de terrasses et de stationnement.

# 3e PARTIE PRESCRIPTIONS DES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES MIXTES VILLAGEOISES (MIX-v) ET MIXTES VILLAGEOISES 2 (MIX-v2)

## Titre 3.I. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### Chapitre 3.I.1 Mode d'utilisation du sol

Art. 3.1 Disposition et type des constructions

Sont autorisées les constructions isolées, jumelées et en rang, en ordre contigu et non contigu.

Pour le logement, sont autorisées les constructions unifamiliales et plurifamiliales.

### Chapitre 3.I.2 Degré d'utilisation du sol

Art. 3.2 Bande de construction pour constructions principales

La bande de construction est de max. 22,00 m.

#### Section 3.I.2.1 Constructions principales hors-sols

Art. 3.3 Nombre de constructions

En général, seule une construction principale hors-sol est autorisée par parcelle.

Art. 3.4 Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net

| Reculs | |
|---|---|
| avant | min. 6,00 m |
| latéral | min. 3,00 m |
| arrière | min. 6,00 m |

Art. 3.5 Profondeur de construction

La profondeur de construction des constructions principales hors-sols est limitée à max. 16,00 m.

Art. 3.6 Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

| | Hauteurs maximales autorisées |
|---|---|
| Hauteur à la corniche | max. 7,50 m |
| Hauteur au faîte | max. 13,00 m |

| | |
|---|---|
| Hauteur à l'acrotère réel du dernier niveau plein | max. 7,50 m |

Art. 3.7 Constructions principales en seconde position par rapport à la même voie desservante

Seuls le logement, le commerce, l'hébergement, la restauration, les services, l'artisanat et le stockage sont autorisés en seconde position.

Pour le logement, seules les constructions unifamiliales et plurifamiliales sont autorisées en seconde position.

L'emprise au sol maximale d'une construction en seconde position hors-sol est limitée à 120 m$^2$, excepté s'il s'agit d'une construction réalisée le long d'un alignement. Dans ce cas, la profondeur de construction de la construction en seconde position hors-sol, est limitée à 16,00 m.

La desserte des constructions principales en seconde position, doit être d'une largeur de min. 5,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage qui sont à déterminer en fonction de la largeur de la voie desservante.

### Section 3.I.2.2 Constructions souterraines

Art. 3.8 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter :

- le recul avant imposé aux constructions principales hors-sols et
- des reculs latéraux et arrière de min. 2,00 m.

Le nombre de niveaux des constructions souterraines, ne doit pas dépasser max. 1.

Leur hauteur hors-tout ne doit pas dépasser max. 3,50 m par rapport à la cote du sol fini.

## Titre 3.II. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

Art. 3.9 Accès carrossables

Seul un accès est autorisé par parcelle, en général. Sa largeur le long de l'alignement de voirie, ne doit pas dépasser max. 6,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Pour les constructions plurifamiliales, mixtes ou professionnelles, 2 accès d'une largeur respective de 3,50 m sont autorisés, sans tenir compte des rayons de braquage.

Art. 3.10 Clôtures le long de l'alignement de voirie

Sans préjudice des prescriptions relatives à la sécurité et la visibilité du *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites*, ces clôtures ne doivent pas dépasser une

hauteur hors-tout de max. 1,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante, y compris les éléments ponctuels massifs incorporés, tels que notamment les piliers et les colonnes.

Figures 3.10.1: Clôtures le long de l'alignement de voirie

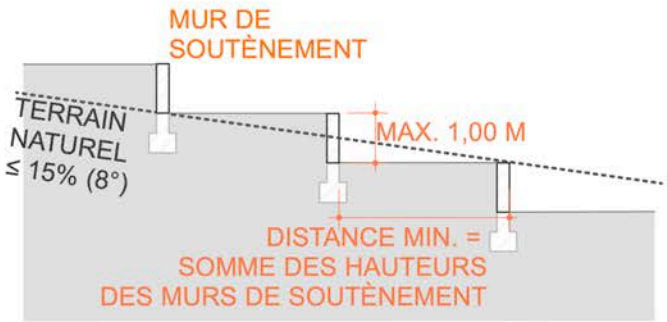
## Art. 3.11 Clôtures le long des limites parcellaires séparatives

Ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 1,50 m à partir du niveau du terrain naturel le plus haut ou à partir du niveau de l'arête supérieure des ouvrages de soutènement réalisés le long de ces limites.

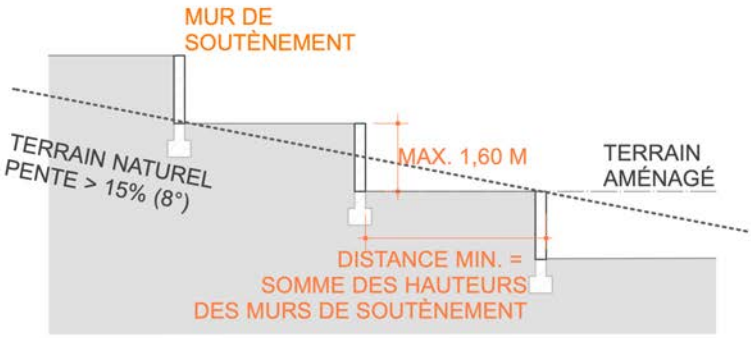
## Art. 3.12 Déblais, remblais et murs de soutènement servant à l'aménagement des espaces extérieurs

Les remblais, les déblais et les murs de soutènement servant à l'aménagement des espaces extérieurs, doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires quelles qu'elles soient ;
- une distance minimale entre eux correspondant à la somme de leurs hauteurs ;
- en général, une hauteur hors-tout de max. 1,00 m par rapport au niveau du terrain naturel et,
- dans le cas d'un dénivellement du terrain supérieur à 15%, une hauteur hors-tout de max. 1,60 m par rapport au niveau du terrain aménagé.




Figures 3.12.1 : Déblais, remblais et murs de soutènement dans les espaces extérieurs – Dénivellement inférieur à 15%




Figures 3.12.2 : Déblais, remblais et murs de soutènement dans les espaces extérieurs – Dénivellement supérieur à 15%

## Art. 3.13 Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les espaces libres situés en-dehors de la bande de construction, doivent être aménagés en jardin d'agrément. Ils peuvent comporter des surfaces scellées servant notamment de chemins, d'accès, de rampes d'accès, d'espaces de rencontre, de terrasses et de stationnement.

# 4e PARTIE PRESCRIPTIONS DES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES MIXTES RURALES (MIX-r)

## Titre 4.I. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### Chapitre 4.I.1 Mode d'utilisation du sol

Art. 4.1 Disposition et type des constructions

Sont autorisées les constructions isolées et jumelées, en ordre contigu et non contigu.

Pour le logement, sont uniquement autorisées les constructions unifamiliales.

### Chapitre 4.I.2 Degré d'utilisation du sol

#### Section 4.I.2.1 Constructions principales hors-sols

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

| Reculs | |
|---|---|
| avant | min. 6,00 m |
| latéral | min. 3,00 m |
| arrière | min. 6,00 m |

Art. 4.3 Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

| | Hauteurs maximales autorisées |
|---|---|
| Hauteur à la corniche | max. 7,50 m |
| Hauteur au faîte | max. 13,00 m |
| Hauteur à l'acrotère réel du dernier niveau plein | max. 7,50 m |

Art. 4.4 Constructions principales en seconde position par rapport à la même voie desservante

Seuls le logement, le commerce d'une surface de vente de max. 500,00 m$^2$ par exploitation, l'agriculture, l'hébergement, la restauration, les services, l'artisanat et le stockage sont autorisés en seconde position.

La profondeur de construction d'une construction en seconde position hors-sol réalisée le long d'un alignement, est limitée à 16,00 m.

La desserte des constructions principales en seconde position, doit être d'une largeur de min. 5,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage qui sont à déterminer en fonction de la largeur de la voie desservante.

### Section 4.I.2.2 Constructions souterraines

Art. 4.5 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter la surface constructible autorisée.

Le nombre de niveaux des constructions souterraines, ne doit pas dépasser max. 1.

Leur hauteur hors-tout ne doit pas dépasser max. 3,50 m par rapport à la cote du sol fini.

## Titre 4.II. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

Art. 4.6 Accès carrossables

La largeur des accès carrossables le long de l'alignement de voirie, ne doit pas dépasser max. 7,50 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Art. 4.7 Clôtures le long de l'alignement de voirie

Sans préjudice des prescriptions relatives à la sécurité et la visibilité du *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites*, ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 1,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante, y compris les éléments ponctuels massifs incorporés, tels que notamment les piliers et les colonnes.

Figures 4.7.1: Clôtures le long de l'alignement de voirie

Art. 4.8 Clôtures le long des limites parcellaires séparatives

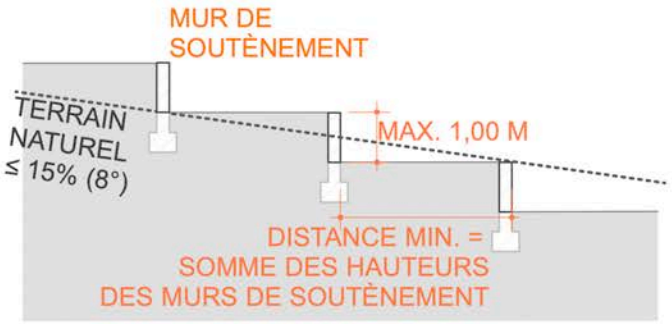
Ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 1,50 m à partir du niveau du terrain naturel le plus haut ou à partir du niveau de l'arête supérieure des ouvrages de soutènement réalisés le long de ces limites.

Art. 4.9 Déblais, remblais et murs de soutènement servant à l'aménagement des espaces extérieurs

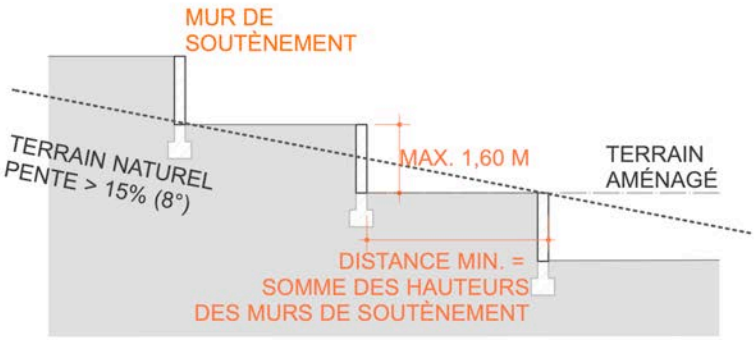
Les remblais, les déblais et les murs de soutènement servant à l'aménagement des espaces extérieurs, doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m par rapport aux limites parcellaires quelles qu'elles soient ;
- une distance minimale entre eux correspondant à la somme de leurs hauteurs ;

- en général, une hauteur hors-tout de max. 1,00 m par rapport au niveau du terrain naturel et,
- dans le cas d'un dénivellement du terrain supérieur à 15%, une hauteur hors-tout de max. 1,60 m par rapport au niveau du terrain aménagé.




Figures 4.9.1 : Déblais, remblais et murs de soutènement dans les espaces extérieurs – Dénivellement inférieur à 15%




Figures 4.9.2 : Déblais, remblais et murs de soutènement dans les espaces extérieurs – Dénivellement supérieur à 15%

# 5e PARTIE PRESCRIPTIONS DES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES MIXTES RURALES 2 – CENTRE ÉQUESTRE (MIX-r2)

## TITRE 5.I MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### Chapitre 5.I.1 Mode d'utilisation du sol

Art. 5.1 Disposition des constructions

Sont autorisées les constructions en ordre contigu et non contigu.

### Chapitre 5.I.2 Degré d'utilisation du sol

### Section 5.I.2.1 Constructions principales

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

| Reculs | |
|---|---|
| avant | min. 6,00 m |
| latéral | min. 3,00 m |
| arrière | min. 6,00 m |

Art. 5.3 Avant-corps

Les avant-corps sont interdits.

Art. 5.4 Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

| | Hauteurs maximales autorisées |
|---|---|
| Hauteur à la corniche | max. 7,50 m |
| Hauteur au faîte | max. 13,00 m |
| Hauteur à l'acrotère réel du dernier niveau plein | max. 7,50 m |

Art. 5.5 Constructions principales en seconde position par rapport à la même voie desservante

Seuls l'équitation, la restauration et le stockage sont autorisés en seconde position.

La desserte des constructions principales en seconde position, doit être d'une largeur de min. 5,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage qui sont à déterminer en fonction de la largeur de la voie desservante.

### Section 5.I.2.2 Dépendances

Art. 5.6 Garages hors-sols et car-ports

Les garages et les car-ports sont interdits.

### Section 5.I.2.3 Constructions souterraines

Art. 5.7 Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont interdites.

## TITRE 5.II DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

Art. 5.8 Accès carrossables

La largeur des accès carrossables le long de l'alignement de voirie, ne doit pas dépasser max. 7,50 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Art. 5.9 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement à l'air libre sont interdits à l'arrière et dans le recul latéral des constructions principales. Ils ne sont autorisés que dans le recul avant de celles-ci.

Art. 5.10 Clôtures le long de l'alignement de voirie

Sans préjudice des prescriptions relatives à la sécurité et la visibilité du *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites*, ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 1,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante, y compris les éléments ponctuels massifs incorporés, tels que notamment les piliers et les colonnes.

Figures 5.10.1: Clôtures le long de l'alignement de voirie

Art. 5.11 Clôtures le long des limites parcellaires séparatives

Ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 1,50 m à partir du niveau du terrain naturel le plus haut ou à partir du niveau de l'arête supérieure des ouvrages de soutènement réalisés le long de ces limites.

# 6e PARTIE PRESCRIPTIONS DES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS (BEP)

## Titre 6.I. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### Chapitre 6.I.1 Mode d'utilisation du sol

Art. 6.1 Disposition des constructions

Sont autorisées les constructions en ordre contigu et non contigu.

### Chapitre 6.I.2 Degré d'utilisation du sol

#### Section 6.I.2.1 Constructions principales hors-sols

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

| Reculs | |
|---|---|
| avant | min. 1,90 m |
| latéral | min. 1,90 m |
| arrière | min. 1,90 m |

Art. 6.3 Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

La hauteur maximale autorisée hors-tout est de max. 13,00 m.

Art. 6.4 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux n'est pas limité.

Art. 6.5 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logements n'est pas limité.

Art. 6.6 Constructions principales en seconde position par rapport à la même voie desservante

Seuls les services et le stockage sont autorisés en seconde position.

#### Section 6.I.2.2 Dépendances

Art. 6.7 Dépendances

L'emprise au sol cumulée des dépendances, n'est pas limitée.

### Section 6.I.2.3 Constructions souterraines

Art. 6.8 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter les reculs imposés aux constructions principales hors-sols.

## Titre 6.II. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

Art. 6.9 Accès carrossables

La largeur des accès carrossables le long de l'alignement de voirie, ne doit pas dépasser max. 7,50 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Leur nombre est limité à 2 par parcelle, soit une entrée et une sortie.

# 7e PARTIE PRESCRIPTIONS DES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALES 1 (ECO-c1)

## Titre 7.I. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### Chapitre 7.I.1 Mode d'utilisation du sol

Art. 7.1 Disposition des constructions

Sont autorisées les constructions en ordre contigu et non contigu.

### Chapitre 7.I.2 Degré d'utilisation du sol

#### Section 7.I.2.1 Constructions principales hors-sols

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

| Reculs | |
|---|---|
| avant | min. 6,00 m |
| latéral | min. 3,00 m |
| arrière | min. 6,00 m |

Art. 7.3 Avant-corps

Les avant-corps sont interdits.

Art. 7.4 Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

| | Hauteurs maximales autorisées |
|---|---|
| Hauteur à la corniche | max. 8,00 m |
| Hauteur au faîte | max. 13,00 m |
| Hauteur à l'acrotère | max. 8,00 m |

Art. 7.5 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux n'est pas limité.

Art. 7.6 Constructions principales en seconde position par rapport à la même voie desservante

Seuls la production, le commerce, les services et le stockage sont autorisés en seconde position.

La desserte des constructions principales en seconde position, doit être d'une largeur

de min. 5,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage qui sont à déterminer en fonction de la largeur de la voie desservante.

### Section 7.I.2.2 Dépendances

Art. 7.7 Garages hors-sols et car-ports

Les car-ports implantés dans le recul avant d'une construction, sont interdits.

Art. 7.8 Dépendances autres que les garages et car-ports

Les dépendances autres que les garages et les car-ports, sont interdites.

### Section 7.I.2.3 Constructions souterraines

Art. 7.9 Constructions souterraines

Les constructions souterraines doivent respecter les reculs suivants :

| | |
|---|---|
| avant | min. 6,00 m |
| latéral | min. 2,00 m |
| arrière | min. 2,00 m |

## Titre 7.II. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

Art. 7.10 Accès carrossables

La largeur des accès carrossables le long de l'alignement de voirie, ne doit pas dépasser max. 7,50 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

Leur nombre est limité à 2 par parcelle, soit une entrée et une sortie.

Art. 7.11 Clôtures le long de l'alignement de voirie

Sans préjudice des prescriptions relatives à la sécurité et la visibilité du *Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites*, ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 2,00 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

Figure 7.11.1 : Clôtures le long de l'alignement de voirie

## Art. 7.12 Clôtures le long des limites parcellaires séparatives

Ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur hors-tout de max. 2,00 m à partir du niveau du terrain naturel le plus haut ou à partir du niveau de l'arête supérieure des ouvrages de soutènement réalisés le long de ces limites.

# 8e PARTIE PRESCRIPTIONS DES QUARTIERS EXISTANTS SITUÉS DANS LES ZONES SPÉCIALES (SPEC)

## Titre 8.I. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### Chapitre 8.I.1 Mode d'utilisation du sol

Art. 8.1 Disposition des constructions

Sont autorisées les constructions en ordre contigu et non contigu.

### Chapitre 8.I.2 Degré d'utilisation du sol

#### Section 8.I.2.1 Constructions principales hors-sols

Art. 8.2 Reculs par rapport aux limites du terrain à bâtir net

| Reculs | |
|---|---|
| avant | min. 3,00 m |
| latéral | min. 3,00 m |
| arrière | min. 3,00 m |

Art. 8.3 Avant-corps

Les avant-corps sont interdits.

Art. 8.4 Hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faîte

| Hauteur maximale hors-tout autorisée |
|---|
| max. 50,00 m |

#### Section 8.I.2.2 Dépendances

Art. 8.5 Dépendances

Les dépendances sont interdites.

#### Section 8.I.2.3 Constructions souterraines

Art. 8.6 Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont interdites.

## Titre 8.II. DISPOSITIONS DESTINEES A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

### Chapitre 8.II.1 Installations techniques

Art. 8.7 Installations techniques

Seules les installations techniques indispensables aux activités existantes, sont autorisées.

### Chapitre 8.II.2 Accès et stationnement

Art. 8.8 Accès carrossables

Seuls les accès existants sont autorisés. Ils sont interdits le long de la route nationale 11.

Art. 8.9 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont autorisés dans le domaine public

# 9e PARTIE DÉROGATIONS

Le Bourgmestre peut accorder une dérogation aux prescriptions de la *partie écrite du présent PAP QE*, si les conditions énoncées ci-après sont remplies :

## Art. 9.1 Ascenseurs pour personnes à mobilité réduite

Par dérogation aux reculs prescrits, si un ascenseur pour personnes à mobilité réduite est réalisé dans un des reculs latéraux imposés d'une construction principale existante, le recul latéral accueillant la cage d'ascenseur peut être alors réduit à 1,90 m par rapport à la limite parcellaire séparative afférente le long de cet ascenseur. Si un seul recul latéral existe, cet ascenseur doit être réalisé à l'arrière de la construction principale existante.

Si cet ascenseur est réalisé à l'arrière de la construction principale existante, seule la profondeur de construction des constructions principales hors-sols, peut être dépassée ponctuellement. La bande de construction ou le recul arrière, si la bande de construction n'est pas limitée, doit être respectée.

Par dérogation à la distance imposée entre bordures de toiture et installations techniques, les machineries d'ascenseurs pour personnes à mobilité réduite réalisés par dérogation dans un des reculs latéraux imposés ou à l'arrière d'une construction existante, ne doivent pas respecter la distance de min.1,20 m.

## Art. 9.2 Hauteurs des constructions principales

A titre exceptionnel, le Bourgmestre peut accorder une dérogation spécifique aux hauteurs à la corniche, à l'acrotère réel ou au faîte, dans le cas d'un terrain fortement accidenté, présentant de fortes variations de pente aussi bien dans la direction que dans le pourcentage de sa déclivité.

## Art. 9.3 Implantation et alignement

Une implantation oblique par rapport à l'alignement de voirie ou une implantation ne respectant pas les reculs avant prescrits peut être autorisée :

- si un alignement obligatoire ou un alignement à préserver est prescrit dans *la partie graphique du PAG* ou
- si la construction nouvelle hors-sol fait partie d'un ensemble construit en contigu existant, n'étant pas parallèle à l'alignement de voirie ou ne respectant pas les reculs avant prescrits, ou
- si la construction nouvelle hors-sol isolée s'intègre au bâti existant en étant implantée de façon oblique ou avec un recul avant ne respectant pas les reculs avant prescrits ou
- pour des raisons topographiques,

à condition de reprendre l'alignement des constructions adjacentes ou voisines existantes.

## Art. 9.4 Intégration dans le bâti existant

Une dérogation à la limitation de la profondeur de construction, des hauteurs et du nombre de niveaux prescrits dans *la partie écrite du présent PAP QE* peut être délivrée pour reprendre l'implantation, la profondeur ou la hauteur :

- soit de constructions existantes adjacentes ou voisines ;
- soit d'un ensemble de constructions ;
- soit d'une bande/rangée de constructions existantes ;
- soit de l'environnement construit,

à condition que la construction ne dépasse ni en volume ni en surface une construction réalisée suivant les prescriptions énoncées dans *la partie écrite du présent PAP QE*.

## Art. 9.5 Constructions autour de voie ou d'espace de desserte privés en copropriété

Les reculs entre constructions existantes ou nouvelles et voie ou espace de desserte privés en copropriété, peuvent être réduits dans le cas de la réalisation de constructions unifamiliales organisées le long ou autour d'une voie ou d'un espace de desserte privés en copropriété.

Les reculs imposés entre constructions principales, qu'elles soient existantes ou nouvelles, ne peuvent être diminués.

## Art. 9.6 Clôtures de constructions jumelées ou en bande/rangée

La hauteur des clôtures exécutées le long des limites mitoyennes de constructions jumelées ou en bande/rangée conçues et réalisées en parallèle, peut être mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé.

## Art. 9.7 Déblais, remblais et murs de soutènement de constructions jumelées ou en bande/rangée

La hauteur des remblais, déblais et murs de soutènement exécutés le long des limites mitoyennes de constructions jumelées ou en bande/rangée conçues et réalisées en parallèle, peut être mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé.

## Art. 9.8 Murs de soutènement

### 9.8.1 Murs de soutènement des rampes d'accès aux constructions

Les murs de soutènement des rampes d'accès aux constructions peuvent dépasser la hauteur maximale de 0,80 m par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante au-delà des 2 premiers mètres à partir de l'alignement de voirie.

### 9.8.2 Murs de soutènement des constructions en bande/rangée situées le long d'une voie desservante en pente supérieure à 15%

Les murs de soutènement érigés à l'arrière d'une construction principale, le long des limites parcellaires séparatives entre constructions en bande/rangée situées le long

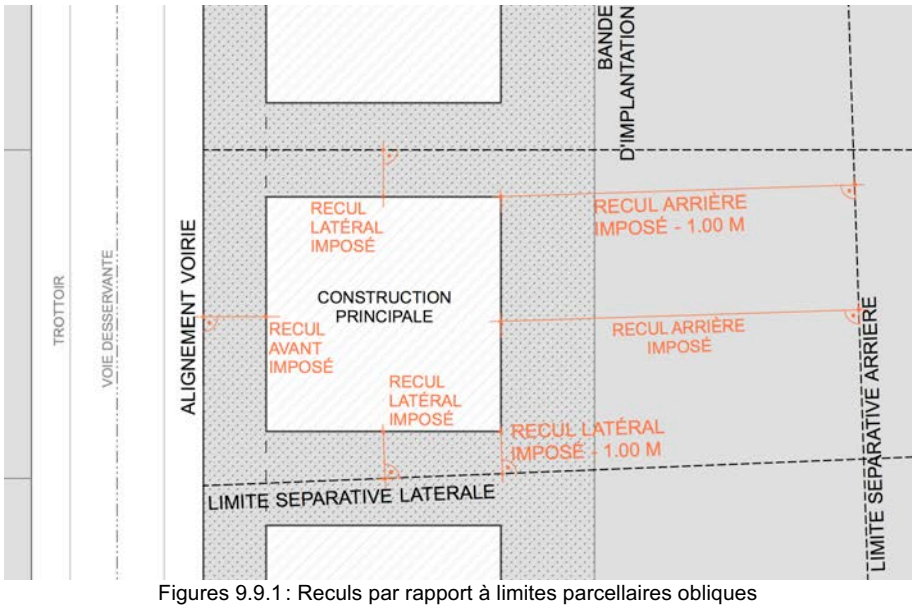
d'une voie en pente supérieure à 15%, doivent respecter :

- une hauteur de max. 1,10 m au-dessus du niveau du terrain naturel ou au-dessus du niveau du terrain aménagé, si le dénivellement du terrain est supérieur à 15%, et
- une longueur de max. 3,00 m à partir de la façade afférente de la construction principale.

## Art. 9.9 Reculs

### 9.9.1 Reculs par rapport aux limites parcellaires séparatives obliques

Si les limites parcellaires latérales et arrière se présentent de manière oblique par rapport à la construction principale, les reculs latéraux et arrière de l'angle de la construction le plus rapproché des limites parcellaires, peuvent être diminués de max. 1,00 m.




Figures 9.9.1 : Reculs par rapport à limites parcellaires obliques

### 9.9.2 Recul latéral – mitoyenneté ou bâti contigu

Si une construction principale hors-sol est implantée le long de la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles, toute nouvelle construction principale hors-sol sur la parcelle adjacente, doit s'y accoler.

### 9.9.3 Recul arrière - topographie

Si la topographie à l'arrière de la construction se présente de manière abrupte ou pour des raisons d'intégration urbanistique, le recul arrière imposé peut être exceptionnellement réduit.

9.9.4 Recul arrière – parcelle devenue inconstructible

Dans le cas où une parcelle est rendue inconstructible par les prescriptions de la *présente partie écrite du PAP QE*, le recul arrière peut être exceptionnellement mesuré par rapport aux limites parcellaires se situant en zone destinée à rester libre.

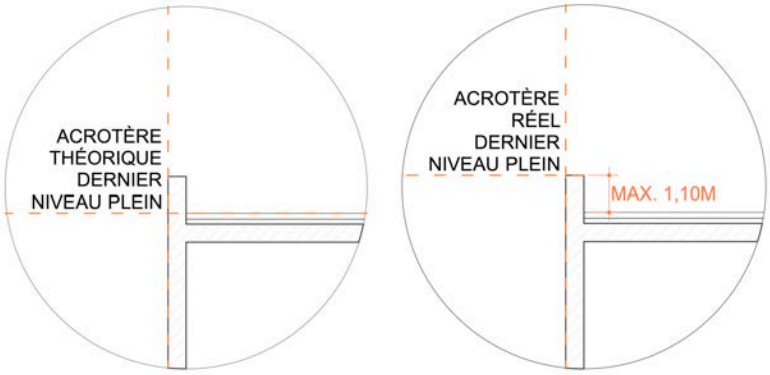
# 10e PARTIE TERMINOLOGIE

## 10.1. Acrotère - acrotère réel - acrotère théorique

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

L'acrotère réel de la toiture-terrasse du dernier niveau plein construit d'une construction principale hors-sol, doit être inférieure à 1,10 m par rapport au plan extérieur de la dalle supérieure (isolation et couverture incluses) de ce niveau plein.

L'acrotère théorique est le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la dalle supérieure (isolation et couverture incluses) du dernier niveau plein réel (construit) de la construction.




10.1.1.et 10.1.2 : Acrotères réel et théorique

## 10.2. Alignement de voirie

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

## 10.3. 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.

## 10.4. Avant-corps et saillie

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 doit présenter une surface inférieure ou égale à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure ou égale à max. 2,00 m.

On distingue :

- les avant-corps fermés, comme notamment les encorbellements, les jardins d'hiver, les oriels, et
- les avant-corps ouverts, comme notamment les balcons.

La surface d'un avant-corps quel qu'il soit, est calculée en multipliant la largeur de ce dernier avec la hauteur de l'étage auquel il se rapporte.

Il est interdit de fermer les balcons de quelque manière que ce soit.

Les éléments en saillie tels que les porches, les seuils, les perrons, les avant-toits ou débords de toiture, les auvents, les marquises, les cours anglaises, et autres éléments semblables, ne sont pas considérés comme des avant-corps, mais comme des saillies.

## 10.5. Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'une construction, 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.

## 10.6. 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.

## 10.7. 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.

## 10.8. 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 deux types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (par exemple : barrières, enceintes, enclos et grilles) et
- les clôtures massives ou opaques (par exemple : murets et murs).

Les éléments végétaux comme notamment les haies, ne sont pas considérés comme des clôtures au sens de la *partie écrite du présent Plan d'aménagement particulier – quartiers existants.*

## 10.9. Comble

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

## 10.10. Construction

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

## 10.11. Constructions hors-sols ou souterraines

Les constructions peuvent être hors-sols ou souterraines.

On entend par hors-sol, les constructions et parties de construction visibles à partir du niveau du terrain naturel.

Dans le cas de constructions partiellement enterrées, une construction est considérée comme souterraine si au moins la moitié de son volume se trouve en dessous du niveau du terrain naturel.

## 10.12. Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les constructions accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes, par opposition aux dépendances. Les constructions principales accueillent, en général, le logement et les activités professionnelles.

## 10.13. 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.

## 10.14. Dénivellement - pente d'un terrain

Pour les constructions principales et les dépendances accolées, le dénivellement d'un terrain est la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel mesuré sur l'alignement de voirie et celui mesuré à la limite postérieure de la bande de construction admise, s'il en existe une, ou le recul arrière imposé, dans l'axe médian de la construction.

Pour les dépendances isolées, le dénivellement du terrain est à prendre en considération entre les arêtes de ces réalisations.

Pour les aménagements extérieurs, le dénivellement du terrain est à prendre en considération entre les limites du terrain à l'emplacement en question.

## 10.15. 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.

## 10.16. Environnement construit

L'environnement construit est considéré comme existant au moment de la demande d'autorisation de construire.

## 10.17. 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.

## 10.18. Faîte ou 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.

## 10.19. Hauteur à la corniche, à l'acrotère et au faîte

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 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.

La hauteur au faîte est la différence d'altitude entre la cote de l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection horizontale des deux versants d'une toiture en bâtière ou l'arête supérieure d'une toiture en appentis. Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'alignement de voirie. Si une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume.

Si la toiture présente des décrochements verticaux le long de la ligne d'intersection de des deux versants ou si la ligne d'intersection des deux versants ne correspond pas au point le plus élevé de la toiture (installations techniques exclues), ce dernier est à prendre en considération.

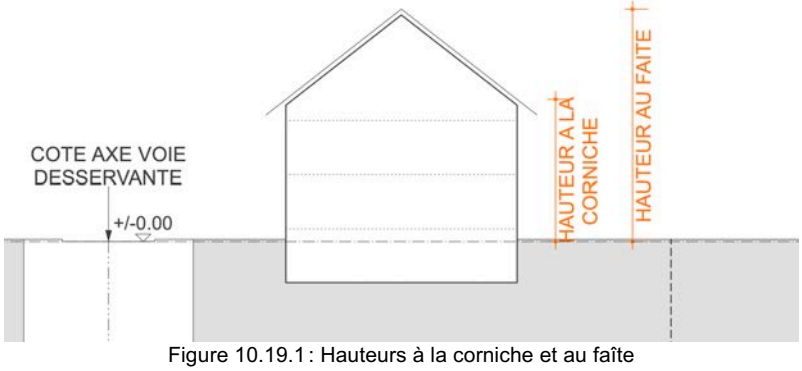



Figure 10.19.1 : Hauteurs à la corniche et au faîte

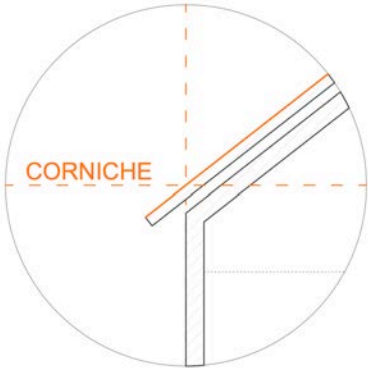



Figure 10.19.2 : Détail corniche

La hauteur d'une dépendance est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé dans l'axe médian des façades de la dépendance. Dans le cas d'un terrain en pente dans plusieurs directions, la hauteur la plus élevée est à prendre en considération.

## 10.20. 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.

## 10.21. 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.

## 10.22. 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.

## 10.23. Loggia

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

## 10.24. Maison bi-familiale

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

## 10.25. Maison en bande/rangée

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

## 10.26. Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de

deux maisons accolées.

### 10.27. Maison plurifamiliale

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

### 10.28. 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.

### 10.29. Niveau du terrain naturel

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

### 10.30. Nombre d'étages

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

### 10.31. 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.

### 10.32. 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.

### 10.33. 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, du côté de la voie desservante.

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.

### 10.34. Parcelle

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

### 10.35. 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.

Dans le cas de constructions dont les façades ne sont pas parallèles ou si ces façades présentent des décrochements, la distance la plus importante est déterminante.

Figures 10.35.1- 10.35.2 : Profondeur de construction

## 10.36. Reculs

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot, de la parcelle ou 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.

Le recul latéral est compris entre le recul avant et la limite de la bande de construction ou le recul arrière, s'il n'existe pas de bande de construction ou si la bande de construction dépasse le recul arrière.

Lorsqu'une construction est implantée en ordre contigu, le recul latéral n'a pas lieu d'être sur le ou les côtés jouxtant la construction adjacente.

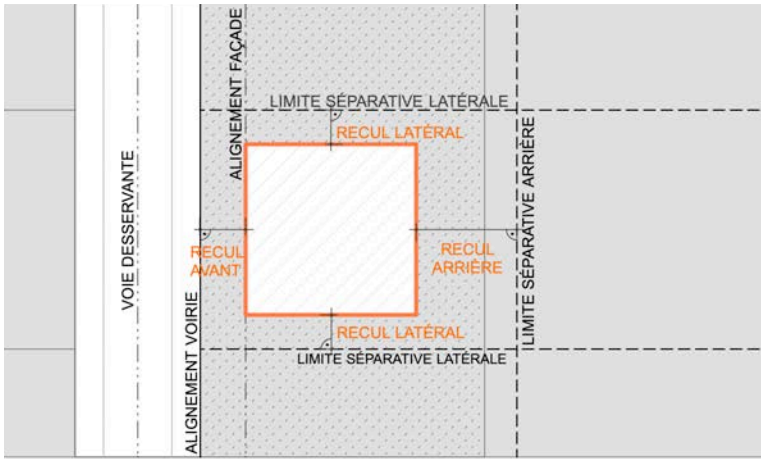



Figure 10.36.1 : Reculs

Le recul avant se trouve toujours le long de l'alignement de voirie.

Dans le cas d'une construction en seconde position, le recul avant se trouve toujours du côté le plus proche de la voie desservante.

Une construction érigée à un angle de rues doit respecter le recul avant imposé sur tous les côtés jouxtant les rues longeant la parcelle concernée. Le recul arrière imposé aux limites parcellaires séparatives, doit être respecté sur au moins un côté et le recul latéral imposé aux limites parcellaires séparatives, doit être respecté sur le ou les côtés restants.

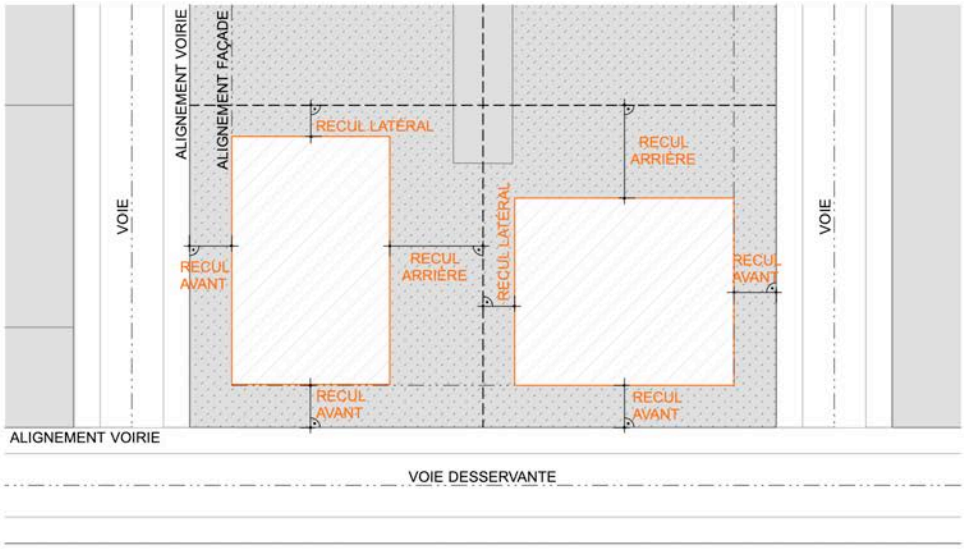



Figure 10.36.2 : Angles de rues

## 10.37. Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est le premier niveau plein d'une construction.

Le rez-de-chaussée ne fait pas partie du nombre d'étages selon *le Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».*

## 10.38. Surface constructible pour constructions principales hors-sols

La surface constructible pour constructions principales hors-sols, est la surface comprise entre les reculs aux limites parcellaires imposés avant et latéraux et la limite de la bande de construction ou le recul arrière, s'il n'existe pas de bande de construction ou si la bande de construction dépasse le recul arrière.

La surface constructible ne doit être dépassée par aucune partie de la construction principale, y compris les avant-corps fermés.

Seuls les avant-corps ouverts et les saillies peuvent dépasser la surface constructible.

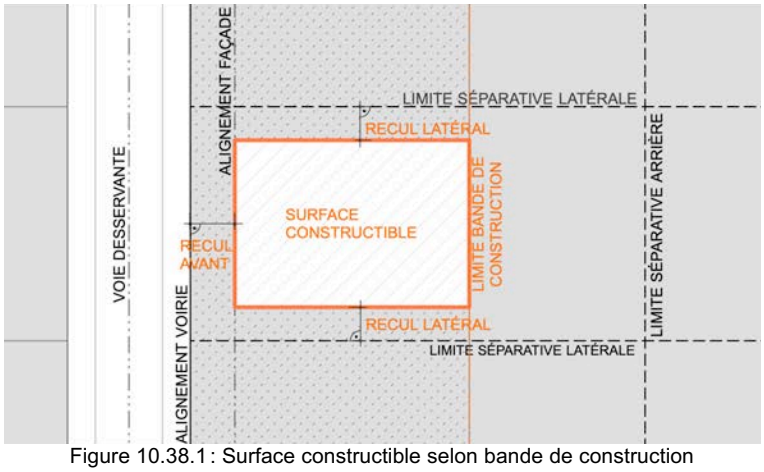



Figure 10.38.1 : Surface constructible selon bande de construction

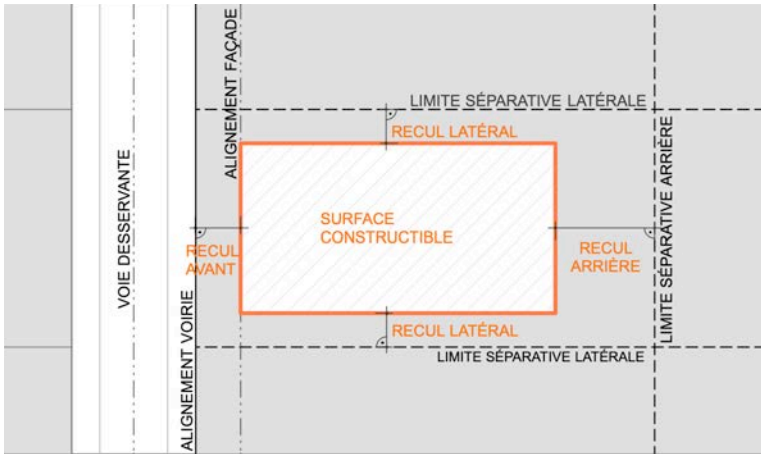



Figure 10.38.2 : Surface constructible selon recul arrière

## 10.39. 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 une construction ;
- 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.

## 10.40. Voie desservante

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

## 10.41. Voie publique

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