

---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**  
**« QUARTIER EXISTANT » (PAP QE)**  
**COMMUNE DE BETZDORF**



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

*Mars 2026*



**Zeyen+Baumann sàrl**  
36, rue des Prés  
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



**Partie écrite PAP QE version initiale** votée définitivement au conseil communal le 1<sup>er</sup> février 2019 et approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 1<sup>er</sup> août 2019

---

**Modifications :**

- » Modification ponctuelle concernant **plusieurs sites et plusieurs articles** - [Dossier de modification n°08].  
Décision d'engagement dans la procédure en date du 7 avril 2026



## SOMMAIRE

<b>Chapitre 1</b>	<b>Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartiers existants » (PAP QE)</b>	<b>7</b>
Art. 1	PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]	8
Art. 2	PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2]	12
Art. 3	PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]	16
Art. 4	PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]	20
Art. 5	PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]	24
Art. 6	PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	28
Art. 7	PAP QE – Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]	30
Art. 8	PAP QE – Zone d'activités spécifiques nationales [SP-n]	32
Art. 9	PAP QE de la zone de gares ferroviaires [GARE]	34
Art. 10	PAP QE de la zone de sport et de loisir [REC]	35
Art. 11	PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]	36
Art. 12	Dérogation	36
<b>Chapitre 2</b>	<b>Règles applicables à tous les PAP QE</b>	<b>37</b>
Art. 13	Secteur protégé de type « environnement construit – C »	37
Art. 14	Crèches et structures d'accueil pour enfants	39
Art. 15	Changement d'affectation et constructions existantes	40
Art. 16	Constructions groupées	40
Art. 17	Lotissement de terrains	40
Art. 18	Cession de terrains	41
Art. 19	Assainissement énergétique	41
Art. 20	Panneaux solaires	41
<b>Chapitre 3</b>	<b>Règles applicables à certains PAP QE</b>	<b>43</b>
Art. 21	Construction principale en deuxième position	43
Art. 22	Habitations légères	43
Art. 23	Équipements techniques fixes	45
Art. 24	Espaces libres / jardin privé	45
Art. 25	Travaux de déblai et remblai	45
Art. 26	Rez-de-chaussée et rez-de-jardin	45
Art. 27	Étage supérieur en retrait	46
Art. 28	Étages ouverts	47
Art. 29	Ouvertures dans la toiture	47
Art. 30	Véranda et construction similaire	48
Art. 31	Emplacements de stationnement, garages et car-ports	49
Art. 32	Dépendances	50

Art. 33	Piscines	51
Art. 34	Clôtures, murs de soutènement	51
<b>Chapitre 4</b>	<b>Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles</b>	<b>55</b>
Art. 35	Marge de reculement	55
Art. 36	Façade oblique	56
Art. 37	Profondeur des constructions	56
Art. 38	Hauteur des constructions	57
<b>Chapitre 5</b>	<b>Annexes</b>	<b>60</b>
Art. 39	Couleurs admises dans le secteur protégé de type « environnement construit – C »	60
Art. 40	Glossaire	64

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

Le tissu bâti existant de la Commune de Betzdorf est divisé en plans d'aménagement particulier « quartier existant ».

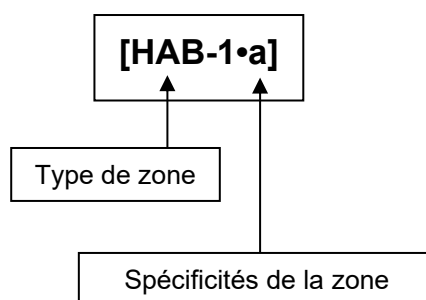
Les plans d'aménagement particulier « quartier existant », appelés par la suite PAP QE sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- » **PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],**
- » **PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2],**
- » **PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u],**
- » **PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],**
- » **PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],**
- » **PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP],**
- » **PAP QE – Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]**
- » **PAP QE – Zone d'activités spécifiques nationale [SP-n],**
- » **PAP QE – Zone de sport et de loisirs [REC],**
- » **PAP QE – Zone de gares ferroviaires [GARE],**
- » **PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].**

### Représentation graphique des PAP QE

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

Exemple d'un encadré :



### PAP approuvés

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

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

---

### 1.1 Destination et nombre de logements

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

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

**[HAB-1•a]** = maison unifamiliale à 1 logement (plus 1 logement intégré),

**[HAB-1•b]** = maison unifamiliale à 1 logement (plus 1 logement intégré) et/ou maison plurifamiliale à 4 logements par immeuble au maximum,

**[HAB-1]** pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.

Pour tout lotissement ou construction de plusieurs maisons d’une certaine envergure dépassant une longueur de 30,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 60% des logements sont de type maison unifamiliale.

Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d’habitation collective, la taille moyenne des logements est de 80,00 m<sup>2</sup> de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s’applique pas pour les logements étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements intégrés.

b) Une seule habitation légère est admise par parcelle occupée par une maison unifamiliale.

En cas de parcelle libre de toute construction principale, au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées.

Les prescriptions relatives aux habitations légères sont reprises dans l’Art. 22.

c) Dans les maisons d'habitation unifamiliale sont également admises :

- » Les activités liées à l’exercice d’une profession libérale qui peuvent occuper au maximum 50 % de la surface habitable totale, sans dépasser un étage.

d) Dans les maisons d’habitation plurifamiliale sont également admises :

- » Les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels au rez-de-chaussée des constructions, avec un maximum de 200,00 m<sup>2</sup> par unité. Dans ces immeubles englobant également des activités de commerce et les services administratifs ou professionnels, une unité de ces activités équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d’unités selon le présent article.

### 1.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Le nombre des maisons d'habitation unifamiliale en bande est limité à quatre. En cas de changement d’affectation d’une construction existante, le nombre de maisons en bande peut être supérieur, sous condition de respecter la cohérence de la structure bâtie du quartier. Une décision dans ce sens doit être motivée.

Les maisons d’habitation plurifamiliales ne peuvent être accolées qu’à une ou plusieurs maisons d’habitation unifamiliale.

### 1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 35 et de l’Art. 36.

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

### 1.3.1 Recul avant

Dans le cas d'une construction principale accolée à une construction principale existante sur un terrain voisin, l'implantation des constructions principales sur l'alignement de façade, existant ou voisin, est obligatoire.

Si aucun alignement n'existe, le recul avant est de 4,00 à 10,00 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

Le recul avant minimal du sous-sol de 1,00 mètre est autorisable, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

Pour une maison unifamiliale, un emplacement et/ou un car-port conformément à l'Art. 31 est autorisé.

### 1.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres pour les maisons unifamiliales et de 5,00 mètres pour les maisons plurifamiliales.

Le recul latéral des maisons unifamiliales par rapport à la limite latérale de propriété peut être de 0,00 mètre (pour les maisons jumelées et en bande uniquement), soit égal ou supérieur à 3,00 mètres, à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.

L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale.

Le recul latéral minimal défini ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

Dans le PAP-QE spécifique "Millesch" à Roodt-sur-Syr, le recul latéral minimal est de 5,00 mètres ou de 0,00 mètre du côté accolé, dans le cas de maisons en bande.

Dans les reculs latéraux minimaux, de tous les immeubles, les saillies telles que balcon, avant-corps, terrasse couverte ou non ou construction similaire ne sont pas autorisées.

Pour les maisons d'habitation unifamiliale uniquement est autorisé dans le recul latéral minimal :

- » un car-port sans recul,
- » un garage avec un recul d'un mètre,
- » un abri de jardin ou/et des constructions similaires avec un recul d'un mètre.

Pour les maisons d'habitation plurifamiliale une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'une distance d'au moins 2,00 mètres sur la limite de parcelle soit observée.

### 1.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 10,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

Dans le PAP-QE spécifique "Millesch" à Roodt-sur-Syr, le recul arrière minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 8,00 mètres.

Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales, aucune construction ne sera admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires, voir Art. 32 et/ou une piscine, voir Art. 33.

#### 1.3.4 Dérogation

a) Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Une décision dans ce sens doit être motivée.

b) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension d'un bâtiment, les reculs existants peuvent être maintenus pour la partie reconstruite et être appliqués à l'extension du bâtiment.

c) Pour un terrain situé aux abords d'une voie desservante et qui présente toutes les qualités d'un terrain à bâtir, mais pour lequel le respect des dispositions de l'Art. 1.3 rend impossible l'autorisation d'une nouvelle construction principale, une dérogation sur les dispositions relatives au recul arrière peut être accordée sous condition que la construction projetée s'adapte à son contexte spécifique et à la géométrie de la parcelle, notamment par une hauteur et emprise au sol réduite, et que le recul arrière est au moins égal à la hauteur totale de la construction projetée avec un minimum de 5,00 mètres.

### 1.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 37 et l'Art. 38.

D'autres profondeur et hauteur que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 19 Assainissement énergétique.

#### 1.4.1 Profondeur

Les constructions principales ont une profondeur maximale de 14,00 mètres, à l'exception des maisons unifamiliales isolées qui ont une profondeur maximale de 20,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale d'une construction principale est de 18,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire, à condition que le revêtement de la partie dépassant les 14,00 mètres ait un traitement différent de la façade de la construction principale. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

Le sous-sol de la construction principale d'une maison uni- et plurifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 21,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimaux de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 12%), le sous-sol peut dépasser le terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire de 1,00 mètre au maximum.

#### 1.4.2 Largeur des constructions

Une maison plurifamiliale a une largeur maximale au front de rue de 25,00 mètres.

#### 1.4.3 Nombre de niveaux

Les constructions ont deux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée.

Il est possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait. Il est possible d'aménager également un niveau supplémentaire au sous-sol.

L'espace entre le/les niveau(x) plein(s) et les combles peut rester ouvert, voir Art. 28.

#### 1.4.4 Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder :

- » 7,00 mètres à la corniche ou à l'acrotère et
- » 4,50 mètres entre la corniche et le faîte
- » 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait

Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes, avec un maximum +/- 1,00 mètre, voir Art. 38.

Les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur à la corniche et au faîte.

Une dérogation par rapport à la hauteur maximale peut être accordée dans le cas d'une surélévation d'une maison d'habitation existante, sous réserve du respect du nombre maximal de niveaux.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 38.

La hauteur des annexes ou dépendances comme p.ex. véranda, car-port et garage, ainsi qu'abri de jardin, est définie dans les Art. 30, Art. 31 et Art. 32

#### 1.4.5 Toitures et façades

a) La toiture de la construction principale peut être :

- » à deux, trois ou quatre versants, avec une pente entre 20 et 42 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.

Les toitures bombées et de style «Mansart» sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

Les constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont également autorisées. Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des briques rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 29.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 27.

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

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les maisons en bois de type « chalets » sont interdites.

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

---

### 2.1 Destination et nombre de logements

a) Le quartier existant « zone d'habitation 2 » est principalement destiné aux maisons plurifamiliales. Le PAP QE « zone d'habitation 2 » est subdivisé comme suit :

**[HAB-2•b]** = maison unifamiliale à 1 logement (plus 1 logement intégré) et/ou plurifamiliale à 4 logements par immeuble au maximum,

**[HAB-2•c]** = maison unifamiliale à 1 logement (plus 1 logement intégré) et/ou maison plurifamiliale à 8 logements par immeuble au maximum,

**[HAB-2]** pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Pour tout lotissement ou construction de plusieurs maisons d'une certaine envergure dépassant une longueur de 30,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 45% des logements sont de type maison unifamiliale.

Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collective, la taille moyenne des logements est de 80,00 m<sup>2</sup> de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s'applique pas pour les logements étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements intégrés.

b) Une seule habitation légère est admise par parcelle occupée par une maison unifamiliale.

En cas de parcelle libre de toute construction principale, au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées.

Les prescriptions relatives aux habitations légères sont reprises dans l'Art. 22.

c) Dans les maisons d'habitation unifamiliale sont également admises :

- » les activités liées à l'exercice d'une profession libérale. Elles peuvent occuper au maximum 50 % de la surface habitable totale, sans dépasser un étage.

d) Dans les maisons d'habitation plurifamiliale sont également admises :

- » les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels avec un maximum de 400,00 m<sup>2</sup> par unité, en considérant qu'une unité de commerce équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal d'unités selon le présent article.

### 2.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. Le nombre des maisons d'habitation unifamiliale en bande est limité à quatre. En cas de changement d'affectation d'une construction existante, le nombre de maisons en bande peut être supérieur, sous condition de respecter la cohérence de la structure bâtie du quartier. Une décision dans ce sens doit être motivée.

Les maisons d'habitation plurifamiliale ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons d'habitation unifamiliale.

### 2.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35 et de l'Art. 36.

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

### 2.3.1 Recul avant

Dans le cas d'une construction principale accolée à une construction principale existante sur un terrain voisin, l'implantation des constructions principales sur l'alignement de façade, existant, est obligatoire.

Si aucun alignement n'existe, le recul avant est de 4,00 à 10,00 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

Le recul avant minimal du sous-sol de 1,00 mètre est autorisable, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

Pour une maison unifamiliale, un emplacement et/ou un car-port conformément à l'Art. 31 est autorisé.

### 2.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres pour les maisons unifamiliales et de 5,00 mètres pour les maisons plurifamiliales avec 5 logements et plus.

Le recul latéral des maisons unifamiliales par rapport à la limite latérale de propriété peut être de 0,00 mètre (pour les maisons jumelées et en bande uniquement), soit égal ou supérieur à 3,00 mètres, à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.

L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale.

Le recul latéral minimal défini ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

Dans les reculs latéraux minimaux, de tous les immeubles, les saillies telles que balcon, avant-corps, terrasse couverte ou non ou construction similaire ne sont pas autorisées.

Pour les maisons d'habitation unifamiliale uniquement est autorisé dans le recul latéral minimal :

- » un car-port sans recul,
- » un garage avec un recul d'un mètre,
- » un abri de jardin ou/et des constructions similaires avec un recul d'un mètre.

Pour les maisons d'habitation plurifamiliale une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'une distance d'au moins 2,00 mètres sur la limite de parcelle soit observée.

### 2.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 10,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

Au delà de la profondeur maximale des constructions principales, aucune construction ne sera admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires, voir Art. 32 et/ou une piscine, voir Art. 33.

### 2.3.4 Dérogation

a) Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Une décision dans ce sens doit être motivée.

b) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension d'un bâtiment, les reculs existants peuvent être maintenus pour la partie reconstruite et être appliqués à l'extension du bâtiment.

c) Pour un terrain situé aux abords d'une voie desservante et qui présente toutes les qualités d'un terrain à bâtir, mais pour lequel le respect des dispositions de l'Art. 2.3 rend impossible l'autorisation d'une nouvelle construction principale, une dérogation sur les dispositions relatives au recul arrière peut être accordée sous condition que la construction projetée s'adapte à son contexte spécifique et à la géométrie de la parcelle, notamment par une hauteur et emprise au sol réduite, et que le recul arrière est au moins égal à la hauteur totale de la construction projetée avec un minimum de 5,00 mètres.

## 2.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 37 et de l'Art. 38.

D'autres profondeur et hauteur que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 19 Assainissement énergétique.

### 2.4.1 Profondeur

Les constructions principales ont une profondeur maximale de 14,00 mètres, à l'exception des maisons unifamiliales isolées qui ont une profondeur maximale de 20,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale d'une construction principale est de 18,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire, à condition que le revêtement de la partie dépassant les 14,00 mètres ait un traitement différent de la façade de la construction principale. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

Le sous-sol de la construction principale d'une maison uni- et plurifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 21,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimales de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 12%), le sous-sol peut dépasser le terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire de 1,00 mètre au maximum.

### 2.4.2 Largeur des constructions

Une maison plurifamiliale a une largeur maximale au front de rue de 25,00 mètres.

### 2.4.3 Nombre de niveaux

Les constructions ont deux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée.

Il est possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait. Il est possible d'aménager également un niveau supplémentaire au sous-sol.

L'espace entre le/les niveau(x) plein(s) et les combles peut rester ouvert, voir Art. 28.

### 2.4.4 Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder :

- » 7,00 mètres à la corniche ou à l'acrotère et

- » 4,50 mètres entre la corniche et le faîte
- » 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait

Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes, avec un maximum +/- 1,00 mètre, voir Art. 38.

Les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur à la corniche et au faîte.

Une dérogation par rapport à la hauteur maximale peut être accordée dans le cas d'une surélévation d'une maison d'habitation existante, sous réserve du respect du nombre maximal de niveaux.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 38.

La hauteur des annexes ou dépendances comme p.ex. véranda, car-port et garage, ainsi que abri de jardin, est définie dans les Art. 30, Art. 31 et Art. 32.

#### **2.4.5 Toitures et façades**

a) La toiture de la construction principale peut être :

- » à deux, trois ou quatre versants, avec une pente entre 20 et 42 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.

Les toitures bombées et de style «Mansart» sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

Les constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont également autorisées. Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des briques rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 29.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 27.

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

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les annexes et dépendances pourront être en bois apparent. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

## Art. 3 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]

---

### 3.1 Destination et nombre de logements

a) Le quartier existant « zone mixte urbaine » est destiné à confirmer et à développer le caractère central et urbain de la localité de Roodt-Syre en vue d'intensifier les échanges sociaux, culturels et commerciaux.

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

**[MIX-u •b]** = maison unifamiliale à 1 logement (plus 1 logement intégré) et/ou maison plurifamiliale à 4 logements par immeuble au maximum,

**[MIX-u •c]** = maison unifamiliale à 1 logement (plus 1 logement intégré) et/ou maison plurifamiliale à 8 logements par immeuble au maximum,

**[MIX-u]** pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

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

Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collective, la taille moyenne des logements est de 80,00 m<sup>2</sup> de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s'applique pas pour les logements étudiants, les logements locatifs sociaux, les chambres meublées et les logements intégrés.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement similaire sont autorisés à utiliser un espace situé à l'extérieur de l'immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et au domaine public et qu'il ne cause aucune gêne ni pour l'habitat ni pour les réseaux de circulation.

b) Une seule habitation légère est admise par parcelle occupée par une maison unifamiliale.

En cas de parcelle libre de toute construction principale, au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées.

Les prescriptions relatives aux habitations légères sont reprises dans l'Art. 22.

### 3.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées et en bande. Le nombre des maisons d'habitation unifamiliale en bande est limité à quatre. En cas de changement d'affectation d'une construction existante, le nombre de maisons en bande peut être supérieur, sous condition de respecter la cohérence de la structure bâtie du quartier. Une décision dans ce sens doit être motivée.

Les maisons d'habitation plurifamiliales ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons d'habitation unifamiliales.

### 3.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35 et de l'Art. 36.

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

### 3.3.1 Recul avant

Dans le cas d'une construction principale accolée à une construction principale existante sur un terrain voisin, l'implantation des constructions principales sur l'alignement de façade, existant ou voisin, est obligatoire.

Si aucun alignement n'existe, le recul avant est de 4,00 à 10,00 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

Le recul avant minimal du sous-sol de 1,00 mètre est autorisable, à condition d'être enterré complètement et doit être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

Pour une maison unifamiliale, un emplacement et/ou un car-port conformément à l'Art. 31 est autorisé.

### 3.3.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres pour les maisons unifamiliales et de 5,00 mètres pour les maisons plurifamiliales avec 5 logements et plus.

Le recul latéral des maisons unifamiliales par rapport à la limite latérale de propriété peut être de 0,00 mètre (pour les maisons jumelées et en bande uniquement), soit égal ou supérieur à 3,00 mètres, à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.

L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale.

Le recul latéral minimal défini ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

Dans les reculs latéraux minimaux, de tous les immeubles, les saillies telles que balcon, avant-corps, terrasse couverte ou non ou construction similaire ne sont pas autorisées.

Pour les maisons d'habitation unifamiliale uniquement est autorisé dans le recul latéral minimal :

- » un car-port sans recul,
- » un garage avec un recul d'un mètre,
- » un abri de jardin ou/et des constructions similaires avec un recul d'un mètre.

Pour les maisons d'habitation plurifamiliale une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'une distance d'au moins 2,00 mètres sur la limite de parcelle soit observée.

Le recul latéral minimal des constructions artisanales et commerciales de petite envergure est de 5,00 mètres.

### 3.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 10,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

Au delà de la profondeur maximale des constructions principales, aucune construction ne sera admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires, voir Art. 32 et/ou une piscine, voir Art. 33.

Le recul arrière minimal des constructions artisanales et commerciales de petite envergure est de 5,00 mètres.

#### **3.3.4 Dérogation**

a) Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Une décision dans ce sens doit être motivée.

b) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension d'un bâtiment, les reculs existants peuvent être maintenus pour la partie reconstruite et être appliqués à l'extension du bâtiment.

c) Pour un terrain situé aux abords d'une voie desservante et qui présente toutes les qualités d'un terrain à bâtir, mais pour lequel le respect des dispositions de l'Art. 3.3 rend impossible l'autorisation d'une nouvelle construction principale, une dérogation sur les dispositions relatives au recul arrière peut être accordée sous condition que la construction projetée s'adapte à son contexte spécifique et à la géométrie de la parcelle, notamment par une hauteur et emprise au sol réduite, et que le recul arrière est au moins égal à la hauteur totale de la construction projetée avec un minimum de 5,00 mètres.

### **3.4 Gabarit des constructions principales**

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 37 et de l'Art. 38.

D'autres profondeur et hauteur que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 19 Assainissement énergétique.

#### **3.4.1 Profondeur**

Les constructions principales ont une profondeur maximale de 14,00 mètres, à l'exception des maisons unifamiliales isolées qui ont une profondeur maximale de 20,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale de la construction principale est de 18,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire, à condition que le revêtement de la partie dépassant les 14,00 mètres ait un traitement différent de la façade de la construction principale. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

Le sous-sol de la construction principale d'une maison uni- et plurifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 21,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimales de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 12%), le sous-sol peut dépasser le terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire de 1,00 mètre au maximum.

Les profondeurs des constructions artisanales et commerciales de petite envergure peuvent dépasser les prescriptions définies ci-dessus sans dépasser une profondeur de 50,00 mètres.

#### **3.4.2 Largeur des constructions**

Une maison plurifamiliale a une largeur maximale au front de rue de 25,00 mètres.

#### **3.4.3 Nombre de niveaux**

Les constructions ont deux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée.

Il est possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait. Il est possible d'aménager également un niveau supplémentaire au sous-sol.

L'espace entre le/les niveau(x) plein(s) et les combles peut rester ouvert, voir Art. 28.

### 3.4.4 Hauteur

La hauteur maximale de la construction principale et des constructions artisanales et commerciales ne peuvent pas excéder :

- » 7,00 mètres à la corniche ou à l'acrotère, et
- » 4,50 mètres entre la corniche et le faîte
- » 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait

Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes, avec un maximum +/- 1,00 mètre, voir Art. 38.

Les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur à la corniche et au faîte.

Une dérogation par rapport à la hauteur maximale peut être accordée dans le cas d'une surélévation d'une maison d'habitation existante, sous réserve du respect du nombre maximal de niveaux.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 38.

La hauteur des annexes ou dépendances comme p.ex. véranda, car-port et garage, ainsi que abri de jardin, est définie dans les Art. 30, Art. 31 et Art. 32.

### 3.4.5 Toitures et façades

a) La toiture de la construction principale et des constructions artisanales et autres petites et moyennes entreprises peut être :

- » à deux, trois ou quatre versants, avec une pente entre 20 et 42 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés,
- » plate.
- » Les toitures bombées et de style «Mansart» sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.
- » Les constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont également autorisées. Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des briques rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.
- » Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus.
- » Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 29.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 27.

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

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les annexes et dépendances pourront être en bois apparent. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

## Art. 4 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]

---

### 4.1 Destination et nombre de logements

a) Le quartier existant « zone mixte villageoise » des localités à caractère rural de Betzdorf, Olingen et Mensdorf est destiné à confirmer et à développer le caractère central et villageois en vue d'intensifier les échanges sociaux, culturels et commerciaux, ainsi que les activités agricoles et équestres.

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

**[MIX-v •a]** = maison unifamiliale à 1 logement (plus 1 logement intégré),

**[MIX-v •b]** = maison unifamiliale à 1 logement (plus 1 logement intégré) et/ou maison, plurifamiliale à 4 logements par immeuble au maximum,

**[MIX-v]** pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

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

Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collective, la taille moyenne des logements est de 80,00 m<sup>2</sup> de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s'applique pas pour les logements étudiants, les logements locatifs sociaux, les chambres meublées et les logements intégrés.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement similaire sont autorisés à utiliser un espace situé à l'extérieur de l'immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et au domaine public et qu'il ne cause aucune gêne ni pour l'habitat ni pour les réseaux de circulation.

b) Une seule habitation légère est admise par parcelle occupée par une maison unifamiliale.

En cas de parcelle libre de toute construction principale, au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées.

Les prescriptions relatives aux habitations légères sont reprises dans l'Art. 22.

### 4.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées et en bande. Le nombre des maisons d'habitation unifamiliale en bande est limité à quatre. En cas de changement d'affectation d'une construction existante, le nombre de maisons en bande peut être supérieur, sous condition de respecter la cohérence de la structure bâtie du quartier. Une décision dans ce sens doit être motivée.

Les maisons d'habitation plurifamiliale ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons d'habitation unifamiliale.

### 4.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35 et de l'Art. 36.

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

#### 4.3.1 Recul avant

Dans le cas d'une construction principale accolée à une construction principale existante sur un terrain voisin, l'implantation des constructions principales sur l'alignement de façade, existant ou voisin, est obligatoire.

Si aucun alignement n'existe, le recul avant est de 1,00 à 10,00 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

Le recul avant minimal du sous-sol de 1,00 mètre est autorisable, à condition d'être enterré complètement et doit être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

Pour une maison unifamiliale, un emplacement et/ou un car-port conformément à l'Art. 31 est autorisé.

Le recul avant minimal des constructions agricoles, équestres et similaires est de 5,00 mètres.

#### **4.3.2 Recul latéral**

Le recul latéral minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres pour les maisons unifamiliales et pour les maisons plurifamiliales.

Le recul latéral des maisons unifamiliales par rapport à la limite latérale de propriété peut être de 0,00 mètre (pour les maisons jumelées et en bande uniquement), soit égal ou supérieur à 3,00 mètres, à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.

L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale.

Le recul latéral minimal défini ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

Dans les reculs latéraux minimaux, de tous les immeubles, les saillies telles que balcon, avant-corps, terrasse couverte ou non ou construction similaire ne sont pas autorisées.

Pour les maisons d'habitation unifamiliale uniquement est autorisé dans le recul latéral minimal :

- » un car-port sans recul,
- » un garage avec un recul d'un mètre,
- » un abri de jardin ou/et des constructions similaires avec un recul d'un mètre.

Pour les maisons d'habitation plurifamiliale une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'une distance d'au moins 2,00 mètres sur la limite de parcelle soit observée.

Le recul latéral minimal des constructions agricoles, équestres et similaires est de 5,00 mètres.

#### **4.3.3 Recul arrière**

Le recul arrière minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 10,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres, à condition d'être enterré complètement et d'être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales, aucune construction ne sera admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires, voir Art. 32 et/ou une piscine, voir Art. 33.

Le recul arrière minimal des constructions agricoles, équestres et similaires est de 5,00 mètres.

#### 4.3.4 Dégrogation

a) Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Une décision dans ce sens doit être motivée.

b) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension d'un bâtiment, les reculs existants peuvent être maintenus pour la partie reconstruite et être appliqués à l'extension du bâtiment.

c) Pour un terrain situé aux abords d'une voie desservante et qui présente toutes les qualités d'un terrain à bâtir, mais pour lequel le respect des dispositions de l'Art. 4.3 rend impossible l'autorisation d'une nouvelle construction principale, une dérogation sur les dispositions relatives au recul arrière peut être accordée sous condition que la construction projetée s'adapte à son contexte spécifique et à la géométrie de la parcelle, notamment par une hauteur et emprise au sol réduite, et que le recul arrière est au moins égal à la hauteur totale de la construction projetée avec un minimum de 5,00 mètres.

#### 4.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 37 et de l'Art. 38.

D'autres profondeur et hauteur que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 19 Assainissement énergétique.

##### 4.4.1 Profondeur

Les constructions principales ont une profondeur maximale de 14,00 mètres, à l'exception des maisons d'habitation unifamiliale isolées qui ont une profondeur maximale de 20,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale d'une construction principale est de 18,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire, à condition que le revêtement de la partie dépassant les 14,00 mètres ait un traitement différent de la façade de la construction principale. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

Le sous-sol de la construction principale d'une maison uni- et plurifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 21,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimales de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 12%), le sous-sol peut dépasser le terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire de 1,00 mètre au maximum.

Les profondeurs des constructions agricoles, équestres et similaires peuvent dépasser les prescriptions définies ci-dessus sans dépasser une profondeur de 50,00 mètres.

##### 4.4.2 Largeur des constructions

Une maison plurifamiliale a une largeur au front de rue maximale de 25,00 mètres.

##### 4.4.3 Nombre de niveaux

Les constructions ont deux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée.

Il est possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait. Il est possible d'aménager également un niveau supplémentaire au sous-sol.

L'espace entre le/les niveau(x) plein(s) et les combles peut rester ouvert, voir Art. 28.

#### 4.4.4 Hauteur

La hauteur maximale de la construction principale et des constructions agricoles, équestres et similaires ne peuvent pas excéder :

- » 7,00 mètres à la corniche, et
- » 4,50 mètres entre la corniche et le faîte.

Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes, avec un maximum +/- 1,00 mètre, voir Art. 38.

Les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur à la corniche et au faîte.

Une dérogation par rapport à la hauteur maximale peut être accordée dans le cas d'une surélévation d'une maison d'habitation existante, sous réserve du respect du nombre maximal de niveaux.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 38.

La hauteur des annexes ou dépendances comme p.ex. véranda, car-port et garage, ainsi que abri de jardin, est définie dans les Art. 30, Art. 31 et Art. 32.

#### 4.4.5 Toitures et façades

a) La toiture de la construction principale et des constructions agricoles, équestres et similaires peut être :

- » à deux, trois ou quatre versants, avec une pente entre 20 et 42 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés.

Les toitures bombées et de style «Mansart» sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

Les constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont également autorisées. Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des briques rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 29.

b) Pour les façades, les revêtements de façade de couleur vive et brillants (métaux, verre, matières plastiques) sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les annexes et dépendances pourront être en bois apparent. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

## **Art. 5 PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]**

---

### **5.1 Destination et nombre de logements**

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

b) Y sont autorisées les maisons unifamiliales avec un logement intégré.

c) Une seule habitation légère est admise par parcelle occupée par une maison unifamiliale.

En cas de parcelle libre de toute construction principale, au maximum deux habitations légères peuvent être autorisées.

Les prescriptions relatives aux habitations légères sont reprises dans l'Art. 22.

d) Y sont également admises :

- » les activités de commerce directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec une surface de vente limitée à 200,00 m<sup>2</sup>,
- » les activités de loisirs, de récréation et d'hébergement touristique directement liées à une exploitation agricole ou similaire.

### **5.2 Agencement des constructions**

Les constructions sont isolées, jumelées et en bande. Le nombre des maisons d'habitation unifamiliale en bande est limité à quatre.

Les maisons d'habitations plurifamiliales ne peuvent être accolées qu'à une ou plusieurs maisons d'habitation unifamiliale.

### **5.3 Marges de reculement**

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35 et de l'Art. 36. D'autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base l'Art. 19 Assainissement énergétique.

#### **5.3.1 Recul avant**

Dans le cas d'une construction principale accolée à une construction principale existante sur un terrain voisin, l'implantation des constructions principales sur l'alignement de façade, existant ou voisin est obligatoire.

Si aucun alignement n'existe, le recul avant est de 4,00 à 10,00 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

Le recul avant minimal du sous-sol de 1,00 mètre est autorisable, à condition d'être enterré complètement et doit être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

Pour une maison unifamiliale, un emplacement et/ou un car-port conformément à l'Art. 31 est autorisé.

Le recul avant minimal des constructions agricoles, équestres et similaires est de 5,00 mètres.

#### **5.3.2 Recul latéral**

Le recul latéral minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres pour les maisons unifamiliales.

Le recul latéral des maisons unifamiliales par rapport à la limite latérale de propriété peut être de 0,00 mètre (pour les maisons jumelées et en bande uniquement), soit égal ou supérieur à 3,00 mètres, à condition que les terrains limitrophes soient destinés à recevoir la construction de maisons jumelées ou en bande.

L'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite cadastrale.

Le recul latéral minimal défini ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

Dans les reculs latéraux minimaux, de tous les immeubles, les saillies telles que balcon, avant-corps, terrasse couverte ou non ou construction similaire ne sont pas autorisées.

Pour les maisons d'habitation unifamiliale uniquement est autorisé dans le recul latéral minimal :

- » un car-port sans recul,
- » un garage avec un recul d'un mètre,
- » un abri de jardin ou/et des constructions similaires avec un recul d'un mètre.

Pour les maisons d'habitation plurifamiliale une rampe d'accès au niveau destiné aux emplacements des voitures (rez de chaussée ou sous-sol) est autorisée dans le recul latéral minimal, sous condition qu'une distance d'au moins 2,00 mètres sur la limite de parcelle soit observée.

Le recul latéral minimal des constructions agricoles, équestres et similaires est de 5,00 mètres.

### 5.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises) est de 10,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison d'habitation unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

Le recul arrière minimal du sous-sol, à condition d'être enterré complètement, est de 3,00 mètres et doit être recouvert de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre.

Au delà de la profondeur maximale des constructions principales, aucune construction ne sera admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires, voir Art. 32 et/ou une piscine, voir Art. 33.

Le recul arrière minimal des constructions agricoles, équestres et similaires est de 5,00 mètres.

### 5.3.4 Dérogation

a) Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Une décision dans ce sens doit être motivée.

b) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension d'un bâtiment, les reculs existants peuvent être maintenus pour la partie reconstruite et être appliqués à l'extension du bâtiment.

c) Pour un terrain situé aux abords d'une voie desservante et qui présente toutes les qualités d'un terrain à bâtir, mais pour lequel le respect des dispositions de l'Art. 5.3 rend impossible l'autorisation d'une nouvelle construction principale, une dérogation sur les dispositions relatives au recul arrière peut être accordée sous condition que la construction projetée s'adapte à son contexte spécifique et à la géométrie de la parcelle, notamment par une hauteur et emprise au sol réduite, et que le recul arrière est au moins égal à la hauteur totale de la construction projetée avec un minimum de 5,00 mètres.

## 5.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 37 et de l'Art. 38.

D'autres profondeur et hauteur que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 19 Assainissement énergétique.

### 5.4.1 Profondeur

Les constructions principales ont une profondeur maximale de 14,00 mètres, à l'exception des maisons unifamiliales isolées qui ont une profondeur maximale de 20,00 mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur maximale d'une construction principale est de 18,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire, à condition que le revêtement de la partie dépassant les 14,00 mètres ait un traitement différent de la façade de la construction principale. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

Le sous-sol de la construction principale d'une maison uni- et plurifamiliale peut être plus profond que la partie hors-sol, sans dépasser une profondeur totale de 21,00 mètres, sous condition d'être sous le niveau du terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire et recouvert d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,50 mètre, et de respecter les reculs imposés minimales de 3,00 mètres du côté arrière et de 1,00 mètre du côté avant. Exceptionnellement dans les terrains en pente (plus de 12%), le sous-sol peut dépasser le terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire de 1,00 mètre au maximum.

Les profondeurs des constructions agricoles, équestres et similaires peuvent dépasser les prescriptions définies ci-dessus sans dépasser une profondeur de 50,00 mètres.

### 5.4.2 Nombre de niveaux

Les constructions ont deux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée.

Il est possible d'aménager un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait. Il est possible d'aménager également un niveau supplémentaire au sous-sol.

L'espace entre le/les niveau(x) plein(s) et les combles peut rester ouvert, voir Art. 28.

### 5.4.3 Hauteur

La hauteur maximale de la construction principale et des constructions agricoles, équestres et similaires ne peuvent pas excéder :

- » 7,00 mètres à la corniche, et
- » 4,50 mètres entre la corniche et le faîte.

Une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes, avec un maximum +/- 1,00 mètre, voir Art. 38.

Les nouvelles constructions accolées à une/plusieurs constructions déjà existantes doivent se conformer respectivement s'arranger en ce qui concerne la hauteur à la corniche et au faîte.

Une dérogation par rapport à la hauteur maximale peut être accordée dans le cas d'une surélévation d'une maison d'habitation existante, sous réserve du respect du nombre maximal de niveaux.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 38.

La hauteur des annexes ou dépendances comme p.ex. véranda, car-port et garage, ainsi que abri de jardin, est définie dans les Art. 30, Art. 31 et Art. 32.

#### 5.4.4 Toitures et façades

a) La toiture de la construction principale et des constructions agricoles, équestres et similaires peuvent être :

- » à deux, trois ou quatre versants, avec une pente entre 20 et 42 degrés,
- » à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés.

Les toitures bombées et de style «Mansart» sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celle-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

Les constructions sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle sont également autorisées. Sont également autorisées les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des briques rouges. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 29.

b) Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l'Art. 27.

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

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne sont en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les annexes et dépendances pourront être en bois apparent. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

## **Art. 6 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

---

### **6.1 Destination**

Le PAP QE de la zone de bâtiments et d'aménagement publics comprend les terrains bâtis et libres, destinés à recevoir des constructions et aménagements nécessaires à la vie communautaire.

Sur ces terrains, seuls sont autorisés les constructions et aménagements destinés à un but d'intérêt public ou privé d'utilité générale.

On distingue :

- a) PAP QE - BEP
- b) PAP QE - BEP-éq
- c) PAP QE - BEP-dp

### **6.2 Agencement des constructions**

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

#### **6.2.1 Marges de reculement**

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35 et de l'Art. 36.

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

#### **6.2.2 Reculs**

- » Le recul avant des constructions sur la limite de la parcelle peut être de 0,00 mètre.
- » Le recul latéral minimal des constructions sur la limite de la parcelle est de 5,00 mètres minimum si une construction existante sur le terrain voisin accuse un recul sur la limite latérale.
- » Le recul latéral des constructions sur la limite de la parcelle est de 0,00 mètre ou 5,00 mètres minimum si une construction existante sur le terrain voisin ou si le parcellaire n'accuse aucun recul sur la limite latérale.
- » Le recul arrière des constructions sur la limite de la parcelle est de 5,00 mètres minimum, sauf si la construction donne sur le domaine public. Dans ce cas la construction peut se faire sans recul postérieur (0,00) sur la limite de la parcelle.

### **6.3 Gabarit des constructions**

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 37 et l'Art. 38.

D'autres profondeur et hauteur que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 19 Assainissement énergétique.

On distingue :

- a) PAP QE – BEP et PAP QE - BEP - dp

Les constructions ont au maximum 3 niveaux pleins.

La hauteur maximale des constructions est de 12,00 mètres.

La profondeur des constructions est définie par la surface résultant des marges de recul sur les limites de propriété.

Les toitures ont une forme libre.

b) PAP QE - BEP-éq

Les constructions ont au maximum un niveau plein.

La hauteur maximale des constructions est de 4,00 mètres,

La profondeur des constructions est définie par la surface résultant des marges de recul sur les limites de propriété.

Les toitures ont une forme libre.

c) Le bourgmestre peut autoriser une augmentation de la hauteur pour des constructions spéciales, notamment un château d'eau.

### **6.3.1 Dérogation**

Une dérogation pour les constructions peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un immeuble, les reculs existants peuvent être maintenus.

## **Art. 7 PAP QE – Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]**

---

### **7.1 Affectation**

La zone d'activités économiques communale type 1 est réservée aux activités artisanales, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont autorisées des activités de commerce de détail dont la surface de vente est limitée à 500,00 m<sup>2</sup> par immeuble bâti et liées aux activités principales, ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 500,00 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

Seuls les bureaux et les activités d'administration relevant des entreprises situées dans cette zone sont admissibles.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y sont interdits tout type d'habitation.

### **7.2 Emprise au sol maximale**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 0,70.

### **7.3 Marges de reculement**

a) Les marges de reculement des constructions sont d'au moins :

- » recul avant : 6,00 mètres,
- » recul latéral : 0,00 ou 6,00 mètres,
- » recul arrière : 6,00 mètres.

b) Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale ou si une construction existante ou projetée sur un terrain attenant n'accuse aucun recul, la nouvelle construction peut présenter un recul nul.

#### **7.3.1 Dérogations**

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'une construction, les reculs existants peuvent être maintenus pour la partie reconstruite et être appliqués à l'extension du bâtiment.

b) Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux constructions existantes ou de sécurité de la circulation ainsi que pour les équipements techniques réalisés par les gestionnaires de réseaux.

### **7.4 Gabarit**

a) La profondeur maximale des constructions est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété et du COS maximal.

b) La hauteur totale maximale des constructions est de 12,00 mètres.

c) Les hauteurs sont mesurés suivant les indications de l'Art. 38 a).

Pour les terrains en pente, une dérogation peut être accordée afin de mesurer la hauteur d'une construction au milieu de la façade principale donnant sur le domaine public par rapport au niveau du terrain existant.

d) Les toitures ont une forme libre.

e) Les toitures avec une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d'énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n'est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l'exposition ne s'approprient pas pour une utilisation de l'énergie solaire.

## **7.5 Aménagement extérieur**

Au minimum 10% de la superficie d'une parcelle doivent être réservés à l'aménagement d'un espace vert, dont la moitié est destinée à recevoir des plantations d'arbres à haute tige. Les surfaces couvertes par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux, les dalles de gazon, pavés etc. ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ne sont pas considérées en tant qu'espace vert non scellé dans le sens du présent article.

## **Art. 8 PAP QE – Zone d’activités spécifiques nationales [SP-n]**

---

### **8.1 Destination**

Les activités autorisées dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes :

- » toutes les activités sont exercées à l'intérieur des immeubles,
- » une étude de concept de mobilité (transport en commun, mobilité douce, stationnement) peut être demandée.

### **8.2 Agencement des constructions**

Les constructions sont isolées ou jumelées.

### **8.3 Marge de reculement**

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35 et de l'Art. 36.

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

#### **8.3.1 Reculs**

- » Le recul avant minimal des constructions sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres.
- » Le recul latéral minimal des constructions sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres. Toutefois, une construction sur la limite latérale de la propriété peut être autorisée si deux projets comportant deux constructions adjacentes sur la limite latérale commune sont présentés simultanément.
- » Le recul arrière minimal des constructions sur la limite de la parcelle est de 6,00 mètres.

#### **8.3.2 Dérogation**

Une dérogation peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants ou de sécurité de la circulation. Une décision dans ce sens doit être motivée.

### **8.4 Gabarit des constructions**

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 37 et l'Art. 38.

D'autres profondeur et hauteur que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 19 Assainissement énergétique.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 50%.

#### **8.4.1 Profondeur**

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

#### **8.4.2 Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est de 12,00 mètres.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

#### **8.4.3 Aménagement extérieur des parcelles**

Au moins 15% de la surface de la parcelle sont à aménager en espace vert. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement qui ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux et/ou comme places de stationnement.

Pour les chemins d'accès et autres surfaces de circulation et de stationnement, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté. L'aménagement des surfaces libres doit être achevé 6 mois après le commencement des activités.

Le terrain naturel est à sauvegarder. Ponctuellement, des remblais ou déblais jusqu'à 1,00 mètre peuvent être autorisés.

Tout remaniement et profilage du terrain devront faire l'objet d'une autorisation du bourgmestre.

### **8.5 Zone du château**

La zone du château a pour objet la protection du château et des environs, c'est à dire la conservation et l'entretien des constructions existantes et des éléments naturels. Y sont autorisés des annexes ne dépassant pas 200,00 m<sup>2</sup>, des aires de stationnement naturelles ou souterraines et les accès à (ré)aménager.

Pour sauvegarder le caractère du paysage et du château, aucune construction ne sera autorisée dans l'angle de vue directe du château, qui est grevé d'une servitude non aedificandi.

## **Art. 9 PAP QE de la zone de gares ferroviaires [GARE]**

---

### **9.1 Destination**

Le PAP QE de la zone de gares ferroviaires comprend les terrains bâtis et libres, destinés à recevoir des constructions et aménagements en relation avec les activités ferroviaires.

### **9.2 Agencement des constructions**

#### **9.2.1 Implantation**

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

#### **9.2.2 Marge de reculement**

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35 et de l'Art. 36.

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

Le recul avant minimal des constructions sur la limite de la parcelle est de 0,00 mètre.

Le recul latéral minimal des constructions sur la limite de la parcelle est de 0,00 mètre.

Le recul arrière minimal des constructions sur la limite de la parcelle est de 0,00 mètre.

### **9.3 Gabarit des constructions**

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 37 et l'Art. 38.

D'autres profondeur et hauteur que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base de l'Art. 19 Assainissement énergétique.

#### **9.3.1 Profondeur**

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

#### **9.3.2 Nombre de niveaux et la hauteur**

Les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins maximum et la hauteur maximale à la corniche est de 7,00 mètres.

La hauteur mesurée entre la corniche principale et le faite est de 5,00 mètres maximum.

Un niveau peut être aménagé dans les combles.

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

## **Art. 10 PAP QE de la zone de sport et de loisir [REC]**

---

### **10.1 Destination**

Le PAP QE de la zone de sports et de loisirs comprend les infrastructures et installations équestres, de sport, de loisirs et touristiques, ainsi que des aires de jeux.

On distingue :

a) PAP QE – REC-aj

b) PAP QE - REC-éq

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

### **10.2 Agencement des constructions**

#### **10.2.1 Implantation**

Les constructions sont isolées ou jumelées.

#### **10.2.2 Marges de reculement**

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 35.

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

### **10.3 Gabarit des constructions**

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 37 et l'Art. 38.

On distingue :

a) PAP QE – REC-aj

La profondeur de la construction est de 10,00 mètres maximum.

Les constructions peuvent avoir 3 niveaux maximum. La hauteur totale est de 7,00 mètres.

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

b) PAP QE – REC-éq

La profondeur de la construction est de 65,00 mètres maximum.

La largeur de la construction est de 25,00 mètres maximum.

La hauteur totale est de 10,00 mètres.

## **Art. 11 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]**

---

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

Toutes les constructions sont interdites, à l'exception des abris de jardins et constructions similaires selon l'Art. 32 ainsi que des aménagements prévus dans les Art. 24, Art. 25, Art. 33 et Art. 34.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise pour autorisation du bourgmestre.

## **Art. 12 Dérogation**

---

Une dérogation aux prescriptions du présent règlement pourrait 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 2 Règles applicables à tous les PAP QE

### Art. 13 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », arrêtés par la partie graphique du PAG, les prescriptions sont précisées de la manière suivante.

a) L'implantation des constructions principales sur l'alignement de la façade antérieure existant respectivement des constructions voisines est obligatoire. Si aucun alignement n'existe, les prescriptions des articles concernant le recul avant dans la zone de fond respective sont à appliquer.

Une dérogation peut être autorisée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, la profondeur totale de la construction peut atteindre 15,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture-terrasse.

b) Dans les combles (un niveau sous la toiture) d'une maison plurifamiliale, seul le dernier étage d'un duplex ou d'une maisonnette (appartement sur plusieurs niveaux) y est autorisé.

c) La toiture de la construction principale doit obligatoirement avoir deux versants, exception pour les constructions de coin et les demi-croupes. La pente des toitures doit se situer entre 30 et 42 degrés. Les deux pentes de la toiture sont en principe à taille égale et chaque pan entre la corniche et le faîte forme une ligne droite. Exceptionnellement sur des bâtiments et gabarits protégés, d'autres formes de toitures différentes de celles qui précèdent, peuvent être maintenues, rénovées et transformées.

Les pentes des constructions agricoles, équestres, artisanales et commerciales peuvent différer de ces prescriptions.

La saillie de la corniche (mesurée sans la gouttière) ne dépasse pas 0,15 mètre et, du côté pignon, aura entre 0,05 et 0,10 mètre.

L'implantation des lucarnes doit être en harmonie avec les ouvertures des façades principales ; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres dans les façades. Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

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

Les panneaux solaires (photothermique et/ou photovoltaïque) doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants. Ils doivent être distants de 30 cm de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même.

Les panneaux solaires doivent constituer un rectangle harmonieux épousant la toiture et ne peuvent en aucun cas être installés en escalier.

d) Une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface habitable, est définie comme suit :

- » la surface constructible brute, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excède pas un tiers de l'emprise au sol maximale théorique de la construction principale ;

- » la surface de la façade est égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue) ;
- » les prescriptions concernant les reculs, l'alignement, et le gabarit sont requises ;
- » la toiture peut être plate ou inclinée et être végétalisée. L'acrotère ne dépasse pas la corniche de la construction principale. L'aménagement en toiture - terrasse est autorisable.

e) Les façades.

La composition des façades nouvelles ou des transformations majeures doit s'inspirer des caractéristiques des constructions d'origine et marquant le site.

Lors d'un changement d'affectation des annexes, les hauteurs respectives doivent rester d'au moins 0,50 m en-dessous de la corniche et du faite de la construction principale accolée et la composition des façades doit s'inspirer des caractéristiques des annexes d'origine marquant le site.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral avec une granulation fine. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, plastique) et de couleur vive sont interdits. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 39 ou similaires. Sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région.

En façade, l'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Par façade, ces matériaux ne pourront couvrir qu'au maximum 25 % (vingt cinq pour-cent) de surface visible ou au maximum 25% de la somme totale des façades. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques...), à l'exception des matériaux d'origine existants. L'utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de la couleur principale de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

Le montage de panneaux solaires en façade est interdit.

Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point c) du présent article peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

f) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale et doivent être aménagées d'une manière harmonieuse.

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

Le garde-corps d'une toiture-terrasse et/ou d'un balcon, doit être réalisé dans un matériel adapté à la situation (verre neutre, grillage en fer forgé, etc.).

h) Pour les « bâtiments protégés » et « volumes et gabarits protégés », dépassant la profondeur maximale de 12,0 mètres, une exception peut être autorisée lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- » La profondeur maximale des constructions ne peut pas dépasser la profondeur du gabarit protégé.
- » Un changement d'affectation n'est autorisé que :
  - pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale concernée et,
  - pour un garage et/ou des équipements techniques en relation avec le logement concerné,
  - pour les activités qui sont autorisées dans le quartier respectif.
- » Toute reconstruction doit se faire avec des matériaux d'origine ou similaire.
- » Une décision dans ce sens doit être motivée.

- i) Le recul avant est à aménager en tant que « usoir » traditionnel, en respect des conditions suivantes :
- » l'aménagement est à effectuer sur le même niveau que le domaine public et la pente est à réduire au strict minimum nécessaire pour l'écoulement des eaux pluviales – une dérogation peut être accordée pour des terrains en pente ;
  - » les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire ;
  - » les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits ;
  - » le recul avant peut être végétalisé avec des arbres et buissons ;
  - » la construction d'abris de jardin, de cache-poubelles ou de car-port est interdite ;
  - » le recul avant doit constituer un espace ouvert et ne peut pas être clôturé par des grillages. Seules sont autorisées les murets d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et exécutés en Grès de Luxembourg ou en béton de teinte Grès de Luxembourg.

Les aménagements existants contraires aux dispositions du présent article peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

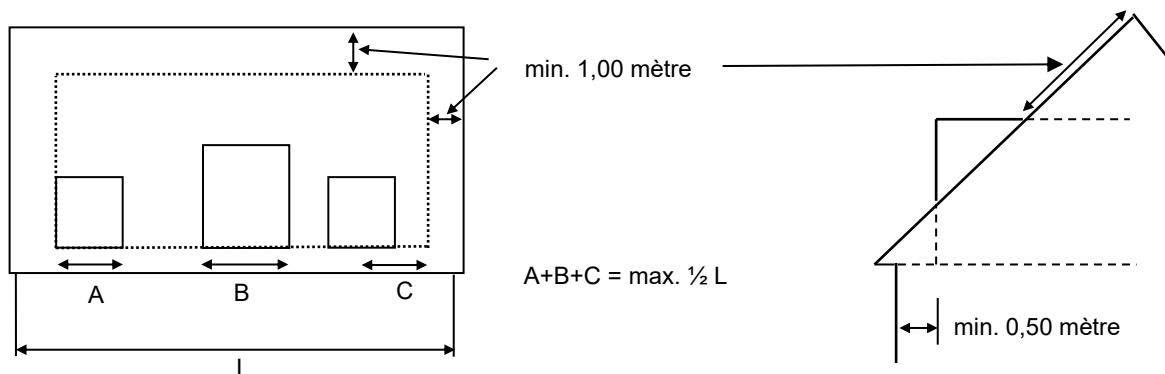
j) Y sont autorisées les lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires. Les loggias sont interdites dans les façades donnant sur rue.

Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture.

La corniche ne peut pas être interrompue.

Les ouvertures (lucarnes et loggias en façade arrière) doivent observer un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

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



k) Le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives, au respect de l'architecture d'origine, mentionnées dans le présent article, en faveur d'une construction réservée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général, si elles ne portent pas atteinte au voisinage immédiat.

## Art. 14 Crèches et structures d'accueil pour enfants

Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisées dans les maisons isolées. Dans les zones de bâtiments et d'équipement publics et les zones d'activités ces structures sont autorisables également dans des constructions accolées.

L'espace libre privatif des crèches doit être situé sur les fonds propres, être directement accessible depuis la crèche.

## **Art. 15 Changement d'affectation et constructions existantes**

---

Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent plus aux dispositions du règlement en vigueur peuvent être reconstruites selon l'implantation, le gabarit et l'affectation originels en cas de sinistre. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Afin de permettre la rénovation ou la transformation d'une construction existante dont les prescriptions ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et des toitures, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux affectations dûment autorisées.

## **Art. 16 Constructions groupées**

---

Les constructions jumelées ou en bande devront former une unité harmonieuse. Une construction ultérieure devra s'adapter à celle(s) existante(s), en ce qui concerne l'alignement de la façade avant, la hauteur à la corniche, au faîte ainsi que la structure de la façade principale.

## **Art. 17 Lotissement de terrains**

---

a) Lorsqu'un ou plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non, est/sont subdivisé(s) ou regroupé(s) en vue de son (leur) affectation à la construction, le propriétaire doit solliciter une autorisation de lotissement selon les prescriptions de l'article 29 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

b) Lors de la demande d'autorisation de lotissement, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la conformité avec les dispositions du présent règlement. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d'autorisation de lotissement.

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

d) Dans le cadre d'un lotissement, la largeur d'un terrain destiné à accueillir une maison unifamiliale ne peut pas être inférieure à :

- » 6,00 mètres dans le cas d'une maison en bande,
- » 9,50 mètres dans le cas d'une maison jumelée et
- » 12,50 mètres dans le cas d'une maison isolée.

La largeur du terrain est mesurée au point le plus rapproché sur une profondeur de 30 mètres à partir du domaine public.

## **Art. 18 Cession de terrains**

---

Pour les lotissements ainsi que dans le cadre de toute demande d'autorisation de construire sur un ou plusieurs terrains, les surfaces sur lesquelles sont prévues les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article 25 (3) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, doivent être cédées gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

## **Art. 19 Assainissement énergétique**

---

Afin de permettre l'isolation thermique extérieure d'une construction existante, avec une épaisseur de 0,50 mètre au maximum, le bourgmestre accorde des dérogations aux dispositions des différents PAP QE du règlement en vigueur concernant; la profondeur et la hauteur des constructions existantes et une diminution des reculs sur l'alignement de rue et sur les limites latérales et la limite postérieure.

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

Un dépassement de 0,25 mètre de l'isolation thermique sur le domaine public communal peut être accordé, à condition de garantir un espace de circulation d'au moins 1,20 mètre, et ce sans donner droit à l'aliénation du domaine public.

## **Art. 20 Panneaux solaires**

---

a) Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils ne doivent pas dépasser la toiture elle-même.

b) Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre et une pente maximale de 35°.

c) Les panneaux solaires sont admis sur les façades, pour autant que ces installations sont parallèles au plan de la façade et ont la même couleur que la façade, respectivement un coloris correspondant à cette couleur.

d) Les panneaux solaires sont admis sur les toitures des dépendances, sous condition d'être posés à plat et de ne pas dépasser une hauteur de 0,10 mètre par rapport au niveau fini de la toiture.

e) Les panneaux solaires sont admis dans les espaces libres et doivent avoir un recul minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites de propriété. Ils ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre et une pente maximale de 35°.

Au maximum 30% de la surface totale d'un espace libre peut être couverte par des panneaux solaires.

f) Des panneaux solaires de type « plug and play » branchés sur une prise électrique ne sont pas visés par les dispositions des points précédents. Ceux-ci doivent être conformes aux dispositions suivantes :

- » L'installation « plug and play » a une capacité de production inférieure à 800 W<sub>crête</sub>, est amovible et peut être apposée sur une façade, posée sur un balcon ou dans les espaces libres.
- » L'installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 mètre.

- » L'installation posée dans les espaces libres à une hauteur maximale de 1,00 mètre.
- » L'installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.

Plusieurs installations de ce type apposées sur un même bâtiment doivent présenter une apparence similaire.

## Chapitre 3 Règles applicables à certains PAP QE

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

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

### Art. 21 Construction principale en deuxième position

---

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

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

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

### Art. 22 Habitations légères

---

#### 22.1 Généralités

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

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

c) Les habitations légères doivent disposer d'un raccordement au réseau de distribution public d'eau potable, de canalisation ainsi qu'aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Par parcelle, est admis un seul raccordement au réseau d'eau potable et à la canalisation.

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

#### 22.2 Lotissement

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

#### 22.3 Sous-sols

La réalisation de sous-sols est interdite.

## 22.4 Fondations et sous-œuvre

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

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

## 22.5 Profondeur de construction

Aucune profondeur de construction n'est prescrite.

## 22.6 Implantation et reculs

a) Les habitations légères sont implantées de manière isolée.

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

L'implantation dans le recul postérieur est uniquement admise si un accès direct du domaine public est garanti, sans devoir passer par la maison unifamiliale, une dépendance ou un garage. La largeur minimale de cet accès est de 2,00 mètres.

b) Les habitations légères doivent respecter un recul postérieur minimal de 5,00 mètres.

Les reculs latéraux minimaux à respecter sont fixés comme suit :

- » 2,00 mètres pour les habitations légères dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres ;
- » 3,00 mètres pour les habitations légères dont la hauteur est supérieure de 3,50 mètres.

c) L'habitation légère doit respecter une distance de 4,00 mètres au moins par rapport à toute autre construction destinée au séjour prolongé de personnes et de 1,00 mètre par rapport à toute dépendance implantée sur la même parcelle.

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

## 22.7 Hauteur et nombre de niveaux

a) La hauteur hors tout ne peut dépasser les 5,00 mètres à partir du niveau du terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire.

b) Le nombre de niveaux est de deux au maximum.

## 22.8 Aménagements extérieurs

À l'exception du chemin d'accès vers l'habitation légère, les aménagements extérieurs sont réalisés sans scellement du sol ni maçonnerie ou béton.

## 22.9 Types de toiture

Toutes les formes de toiture sont autorisées.

## 22.10 Dispositions relatives aux emplacements de stationnement

a) Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser est à déterminer conformément à l'article sur les emplacements de stationnement dans la partie écrite du PAG.

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

## **22.11 Dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit »**

Les dispositions du présent règlement relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » ne s'appliquent pas pour les habitations légères.

## **22.12 Dispositions spécifiques**

Une dérogation peut être accordée dans les cas d'impossibilité d'observer les prescriptions du présent règlement dans le cadre de la construction d'habitations légères.

## **Art. 23 Équipements techniques fixes**

---

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

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

c) Une dérogation relative aux reculs minimaux du point b) peut être accordée, sous condition qu'une attestation délivrée par un expert agréé en la matière démontre la conformité de l'installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites.

## **Art. 24 Espaces libres / jardin privé**

---

Les marges de reculement imposées doivent être non scellées et être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et les dépendances visées par l'Art. 32.

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

## **Art. 25 Travaux de déblai et remblai**

---

Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. Un remblai de terre jusqu'à 1,00 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,00 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 2,00 mètres de la limite latérale et de 2,00 mètres de la limite postérieure est autorisé. Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisin.

## **Art. 26 Rez-de-chaussée et rez-de-jardin**

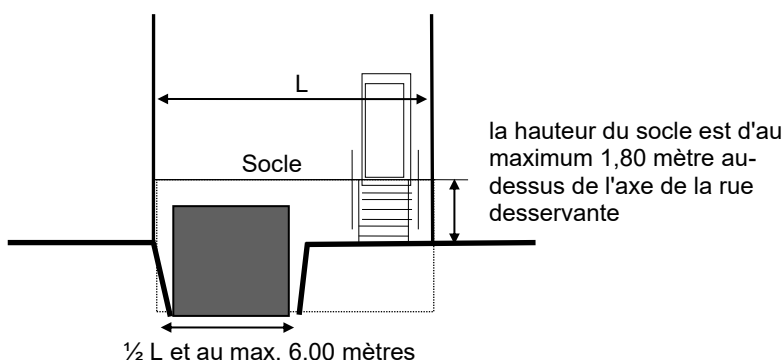
---

Le niveau du rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservante, ou le cas échéant, le niveau du rez-de-jardin est défini par rapport au terrain naturel.

Du côté rue le niveau du socle, mesuré au milieu de la façade, peut dépasser cette cote d'un maximum de 1,80 mètre ou être inférieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum.

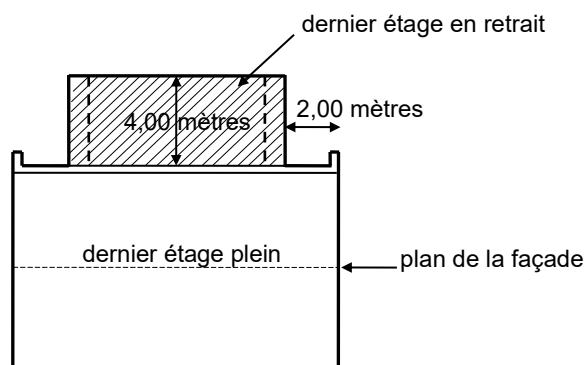
Ces dernières dimensions peuvent, exceptionnellement, être augmentées pour des raisons urbanistiques, topographiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur maximale à la corniche ne peut pas être dépassée.

La façade du sous-sol, c'est-à-dire la partie de la façade en dessous de ce(s) niveau(x), logeant l'accès au garage, ne peut dépasser une largeur de 6,00 mètres ou/et la moitié de la façade.

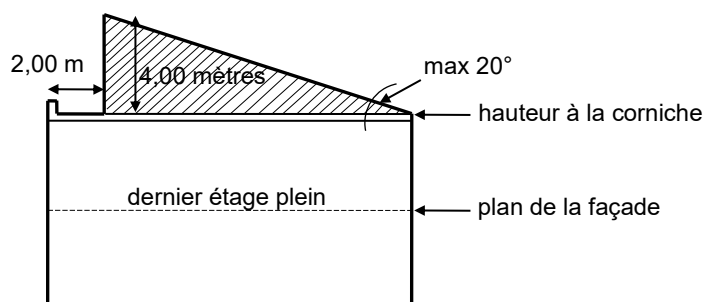


## Art. 27 Étage supérieur en retrait

Toiture plate



Toiture à un versant



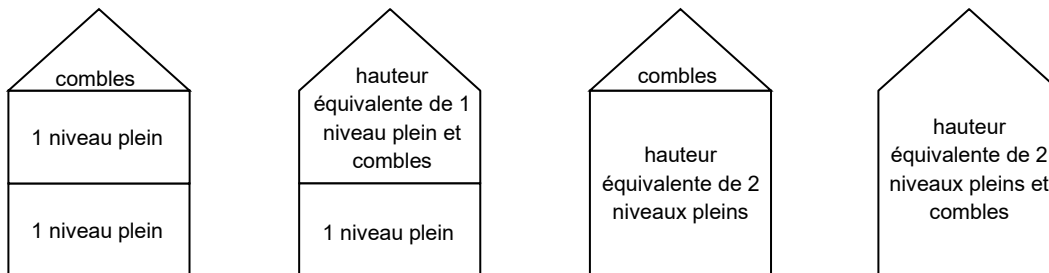
L'étage supérieur en retrait a une toiture plate ou inclinée, avec une pente maximale de 20 degrés pour la toiture à un versant, sans dépasser la hauteur totale de 4,00 mètres, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage, y compris l'acrotère. Une toiture-terrasse y est interdite.

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

## Art. 28 Etages ouverts

L'espace entre le/les niveau(x) plein(s) et les combles peut rester ouvert.

Exemples :



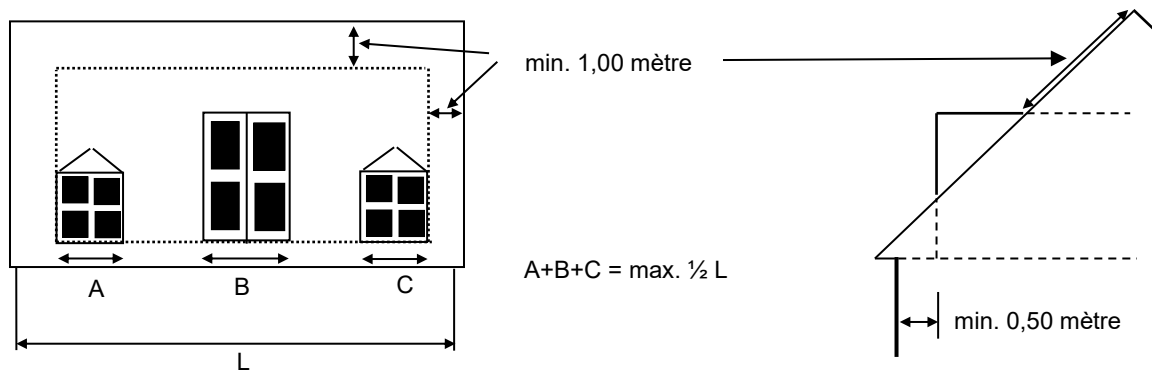
## Art. 29 Ouvertures dans la toiture

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

Elles sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.

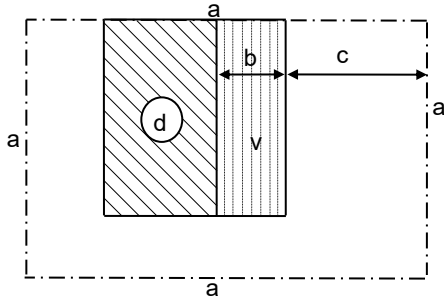
La corniche ne peut pas être interrompue.

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

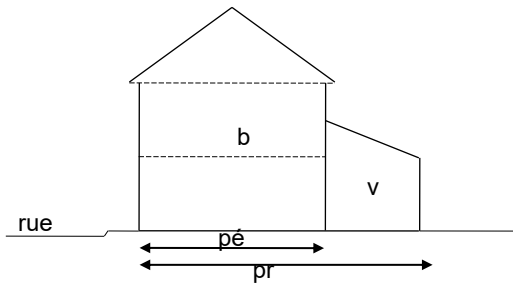


### Art. 30 Véranda et construction similaire

Une véranda, verrière, terrasse couverte, pergola ou construction similaire en extension de la construction principale peut être érigée sur un niveau au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) du côté arrière et / ou latéral. Elle a une profondeur maximale de 6,00 mètres et est accolée à la construction principale. La hauteur maximale est de 3,50 mètres et ne peut dépasser la corniche de la construction principale.

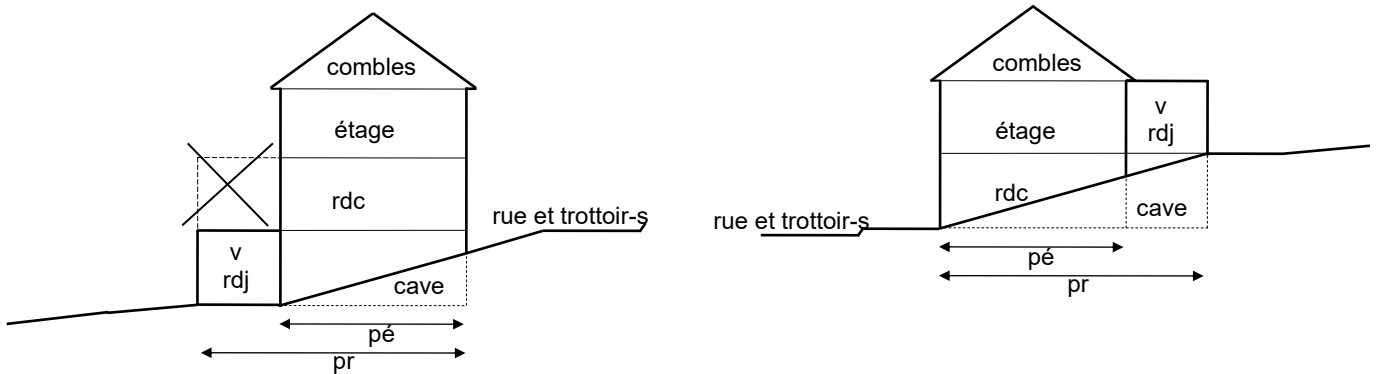


- a) limite de propriété
- b) profondeur max
- c) recul arrière minimal
- d) construction principale
- v) véranda, terrasse couverte ou similaire



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

construction en pente :



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

## **Art. 31 Emplacements de stationnement, garages et car-ports**

---

### **31.1 Généralités**

- a) Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d'emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert. Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).
- b) Par façade d'une construction principale, une porte de garage d'une largeur maximale de 5,00 mètres, sans dépasser deux tiers de la longueur de la façade concernée, est admise.
- c) Des garages ou car-ports accolés à d'autres garage ou car-port doivent former une unité harmonieuse.
- d) Les emplacements de stationnement, garages et car-ports ne sont pas autorisés dans le recul postérieur.
- e) Aucun accès à un garage n'est autorisé dans la façade postérieure de la construction.
- f) Au rez-de-chaussée des maisons d'habitation plurifamiliale, au maximum 50% de la surface peuvent être dédiés à des fins de stationnement. Une dérogation peut être accordée pour des raisons urbanistiques ou topographiques.

### **31.2 Implantation des garages et car-ports en dehors du gabarit admis pour les constructions principales**

- a) Un car-port peut être aménagé :
- » dans le recul avant des maisons unifamiliales isolées ou jumelées avec un recul de 2,00 mètres sur la limite du domaine public / voirie. Ils sont ouverts de tous les côtés, sauf le côté accolé à la construction principale, le cas échéant,
  - » dans un recul latéral sans recul sur la limite latérale de la parcelle à condition que la hauteur donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 2,00 mètres et sans dépasser une hauteur maximale totale de 3,00 mètres,
  - » dans un recul latéral avec un recul latéral d'au moins 1,00 mètre de la limite de propriété, la hauteur maximale totale des car-ports est de 3,00 mètres,
  - » la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale.
  - » les car-ports ont une toiture plate ou inclinée et l'aménagement de toiture-terrasse n'est pas autorisé. Les car-ports sont ouverts sur au moins deux côtés. Un côté accolé à la construction principale ou une autre dépendance n'est pas considéré comme ouvert.
- b) Pour les garages qui ne sont pas intégrés dans le gabarit de la construction principale le recul latéral est d'au moins 1,00 mètre de la limite de propriété. L'implantation sur la limite de la parcelle peut être autorisée sous condition qu'un garage soit implanté en limite de la parcelle.

La limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la construction principale.

La hauteur maximale à la corniche ou à l'acrotère est de 3,00 mètres au maximum. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel ou niveau fini.

La toiture d'un garage accolé à la construction principale peut être aménagée sous forme de toiture-terrasse, si le garage observe un recul d'au moins 3,00 mètres de la limite de la parcelle et sans préjudice d'autres dispositions légales.

La toiture-terrasse d'un garage implanté dans le recul latéral minimal n'est pas autorisée.

### 31.3 Accès au garage, car-port et emplacement

Les prescriptions du présent article ne concernent pas les constructions et aménagements des terrains superposés par un secteur protégé de type « environnement construit – C », arrêtés par la partie graphique du PAG.

a) Pour les maisons unifamiliales un accès carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres ou deux accès chacun d'une largeur maximale de 3,00m sont autorisés, sous condition :

- » de ne pas dépasser la moitié de la largeur de la parcelle,
- » de maintenir 40% du recul avant sous forme d'espace vert libre de toute construction, et
- » d'aménager les accès en ordre contigu dans la mesure du possible, de manière à maintenir le maximum d'emplacements de stationnement sur le domaine public bordant les maisons,
- » de ne pas supprimer d'îlot de verdure aménagé dans le domaine public.

En présence de deux accès ceux-ci sont à séparer par un dispositif infranchissable fixe d'une largeur d'au moins 1,00 mètres le long du trottoir.

Les accès sont mesurés en limite de la parcelle avec le domaine public.

La largeur d'une porte de garage est de 5,00 mètres maximum, sans dépasser la moitié de la longueur de la façade concernée.

b) Pour les maisons plurifamiliales deux tiers de tous les emplacements de stationnement doivent être aménagés à l'intérieur de la construction principale et de préférence au sous-sol.

L'aménagement d'emplacements de stationnement est admis dans les marges de reculement antérieures, sous condition de maintenir 20% du recul avant sous forme d'espace vert libre de toute construction.

Pour les maisons bi-familiales, un accès carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres est autorisé. Pour les maisons plurifamiliales, un accès carrossable d'une largeur maximale de 6,00 mètres est autorisé ou deux accès de 3,00 mètres maximum. Les accès sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public.

Une rampe d'accès aux emplacements des voitures est autorisée dans le recul latéral minimal, à condition qu'une distance d'au moins 2,00 mètres sur la limite de parcelle soit observée.

Les emplacements de stationnement à l'intérieur d'un garage collectif ne peuvent être aménagés l'un derrière l'autre et ils doivent avoir un accès aisé.

## Art. 32 Dépendances

---

a) Les dépendances, telles que abri de jardin, abri pour poubelles, abri pour vélos, serre, chenil et volière, sont autorisées dans les marges de reculement latérales et/ou postérieures des constructions principales. Dans le recul avant uniquement les abris pour poubelles et abris pour vélos sont autorisés. Les dépendances doivent respecter les conditions suivantes :

- » Pour les parcelles avec une surface inférieure ou égale à 4 ares, l'emprise au sol totale des dépendances ne peut pas dépasser 20,00 m<sup>2</sup>.
- » Pour les parcelles avec une surface supérieure à 4 ares, l'emprise au sol maximale des dépendances est majorée de 4,00 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 2 ares, sans toutefois dépasser un maximum de 50,00 m<sup>2</sup> par parcelle.
- » La hauteur totale maximale d'une dépendance est de 3,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire. La hauteur totale maximale des dépendances dans le recul avant est de 1,30 mètre.

**b) Reculs à respecter**

- » Une dépendance isolée et close d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres doit respecter un recul minimal de 0,50 mètres sur les limites de la parcelle.
- » Une dépendance isolée d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres doit respecter un recul minimal de 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.
- » Dans le cas de constructions principales jumelées ou en bande, les dépendances peuvent être implantées sur les mêmes limites mitoyennes des constructions principales auxquelles elles sont rattachées.

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

d) La forme de la toiture est libre, toutefois l'aménagement d'une toiture-terrasse est interdit.

---

**Art. 33 Piscines**

Les dispositions suivantes sont applicables à tout type de piscine et installations similaires, y inclus les installations amovibles :

- » Les piscines ou installations similaires doivent présenter un recul par rapport aux limites de propriété d'au moins 1,50 mètres et ont une surface totale maximale de 35,00 m<sup>2</sup>. Pour les étangs de baignade, la superficie maximale de 30,00 m<sup>2</sup> concerne exclusivement la partie destinée à la baignade.
- » La hauteur maximale d'une piscine ou installation similaire, y inclus la couverture, est de 2,50 mètres.
- » Les piscines ou installations similaires sont à connecter à la canalisation pour eaux usées ou doivent prévoir un circuit fermé.

---

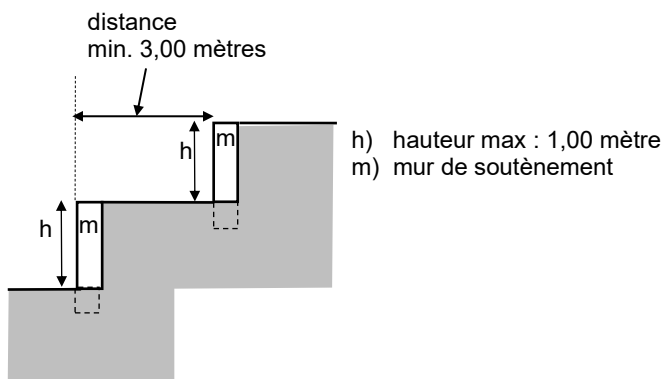
**Art. 34 Clôtures, murs de soutènement****Clôtures**

- a) Les limites entre domaine public et privé peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,00 mètre et par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,20 mètre, mesurée par rapport au niveau du domaine public. Ces dispositions sont applicables sur une bande d'une largeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite.
- b) Les limites de propriété latérales et arrières peuvent être clôturées par des grillages translucides ou une haie vive, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur des murs de clôture en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre. Ces dispositions sont applicables sur une bande d'une largeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite.
- c) La hauteur maximale d'une clôture aménagée au-delà de la limite de parcelle ou de la limite entre domaines publics et privés est de 2,00 mètres.
- d) Les clôtures visées par les points a, b et c doivent être ouvertes sur au minimum 70% de la surface vue en plan. Cette surface est à calculer en moyenne sur toute la longueur de la clôture en question. La preuve est à fournir par le demandeur.  
Le champ de visibilité d'une voie carrossable ne peut pas être entravée par une clôture obstruée.

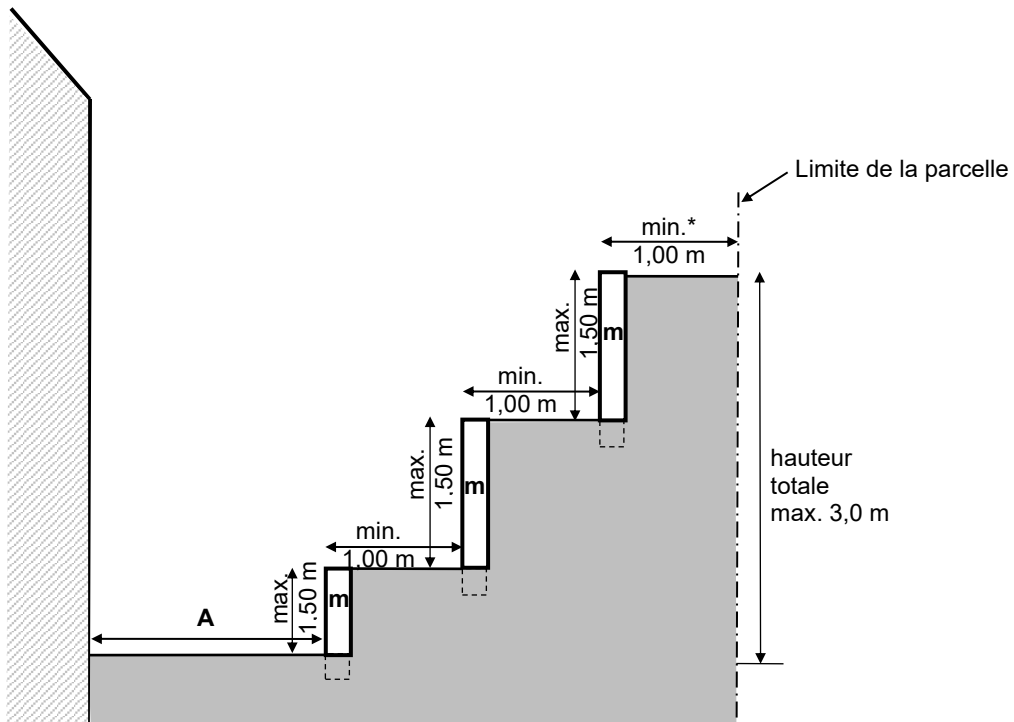
- e) La hauteur maximale des murs de séparation à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées (maisons unifamiliales) – entre cour ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. Cette hauteur peut être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 4,00 mètres.
- f) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre peut ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.

### Murs de soutènement

- g) Un ou plusieurs murs de soutènement, mesuré(s) par rapport au terrain naturel ou remanié, sont autorisés :
- » d'une hauteur maximale de 1,00 mètre en limite de parcelle,
  - » d'une hauteur maximale de 1,00 mètre sur des terrains en pente dans le recul avant, latéral et postérieur ; entre deux murs une distance d'au moins 3,00 mètres est à respecter (voir figure ci-dessous) ; le terrain remanié, aménagé comme espace vert, entre les murs ou limite de parcelle est plat,



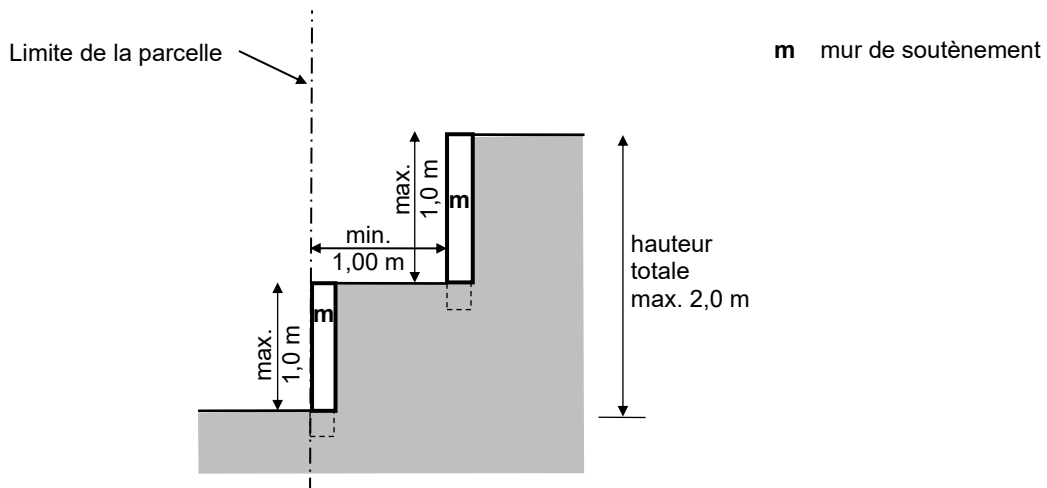
- » sur les terrains avec une pente moyenne de plus de 12%, dans le recul latéral et postérieur, plusieurs murs de soutènement peuvent être groupés avec un recul minimal entre deux murs de 1,00 mètre ; sous condition que la hauteur totale cumulative des murs n'excède pas 3,00 mètres et que le recul entre les murs soit aménagé comme espace vert ; exceptionnellement pour des situations existantes, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives et réduire la distance minimale d'un mur par rapport à la limite de la parcelle ; une décision dans ce sens doit être motivée. (voir figure ci-dessous).



**A** Distance minimale pour les pièces :  
 min. 4,00 mètres destinées au séjour prolongé de personnes, et  
 min. 2,00 mètres destinées au séjour temporaire de personnes.

\* Exceptionnellement pour des situations existantes, le bourgmestre pourra déroger aux dispositions relatives et réduire cette distance minimale par rapport à la limite de la parcelle.

- » sur les terrains avec une pente moyenne de plus de 12%, dans le recul avant, latéral et postérieur plusieurs murs de soutènement peuvent être groupés avec un recul minimal entre deux murs de 1,00 mètre ; sous condition que la hauteur totale cumulative des murs n'excède pas 2,00 mètres et que le recul entre les murs soit aménagé comme espace vert. (voir figure ci-dessous).



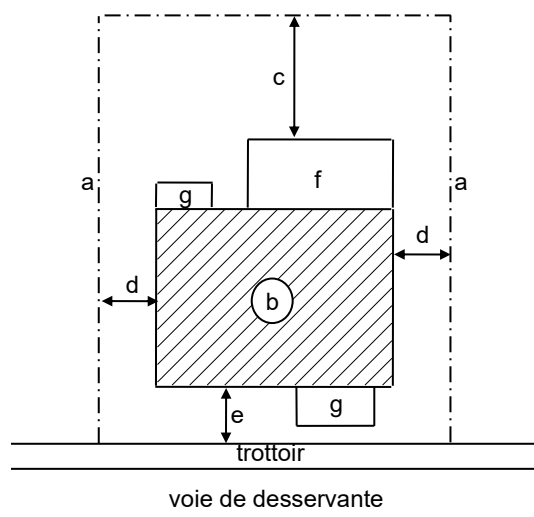
- » Exceptionnellement les murs de soutènement implantés dans le recul latéral et délimitant une rampe d'accès peuvent être réalisés en un seul mur et être implanté sur la limite de parcelle. La hauteur totale n'excède pas 3,00 mètres.
- h) Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente sont soumis à une autorisation du bourgmestre. Les murs de soutènement sont en pierres naturelles du pays, en béton "L" de couleur grise, gabions, enduit d'un crépis, plaquettes de parement, ou similaire. Ils peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. L'emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement.
- i) Les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne doivent en aucun cas entraver la bonne visibilité.

## Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

### Art. 35 Marge de reculement

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

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

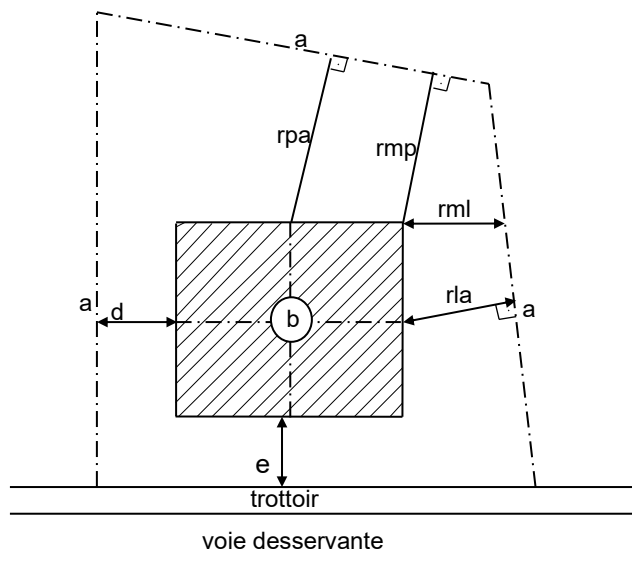


- a) limite de propriété
- b) construction principale
- c) recul arrière, y compris véranda
- d) recul latéral
- e) recul avant
- f) véranda et similaire
- g) balcon, avant-corps et similaire (saillie)

Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu extérieur de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

## Art. 36 Façade oblique

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

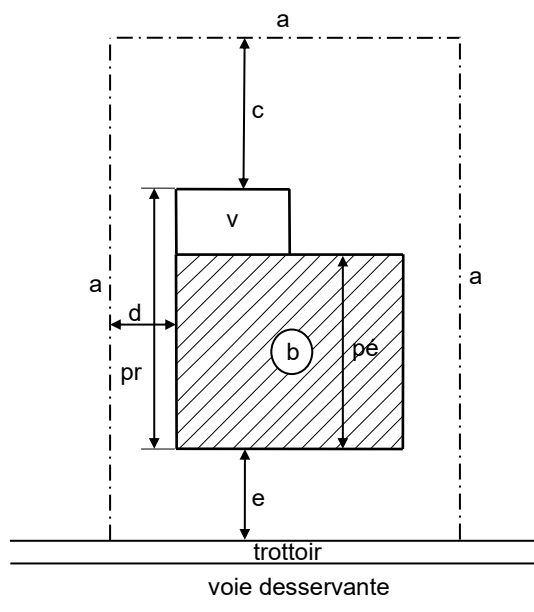


- a) limite de propriété
- b) construction principale
- rml) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété min 2,00 m
- rmp) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété min 5,00 m
- rpa) recul postérieur à mesurer à l'axe de la construction
- e) recul avant
- d) recul latéral
- rla) recul latéral à mesurer à l'axe de la construction

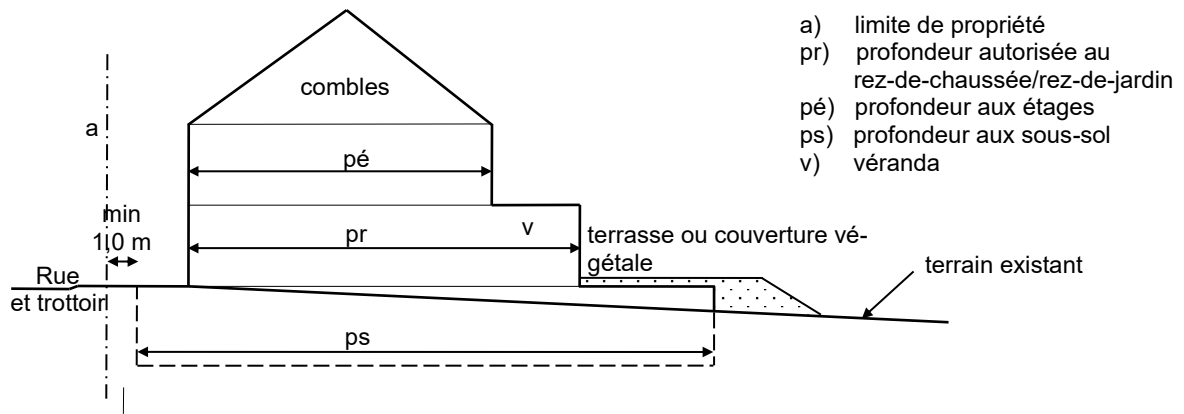
## Art. 37 Profondeur des constructions

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

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



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

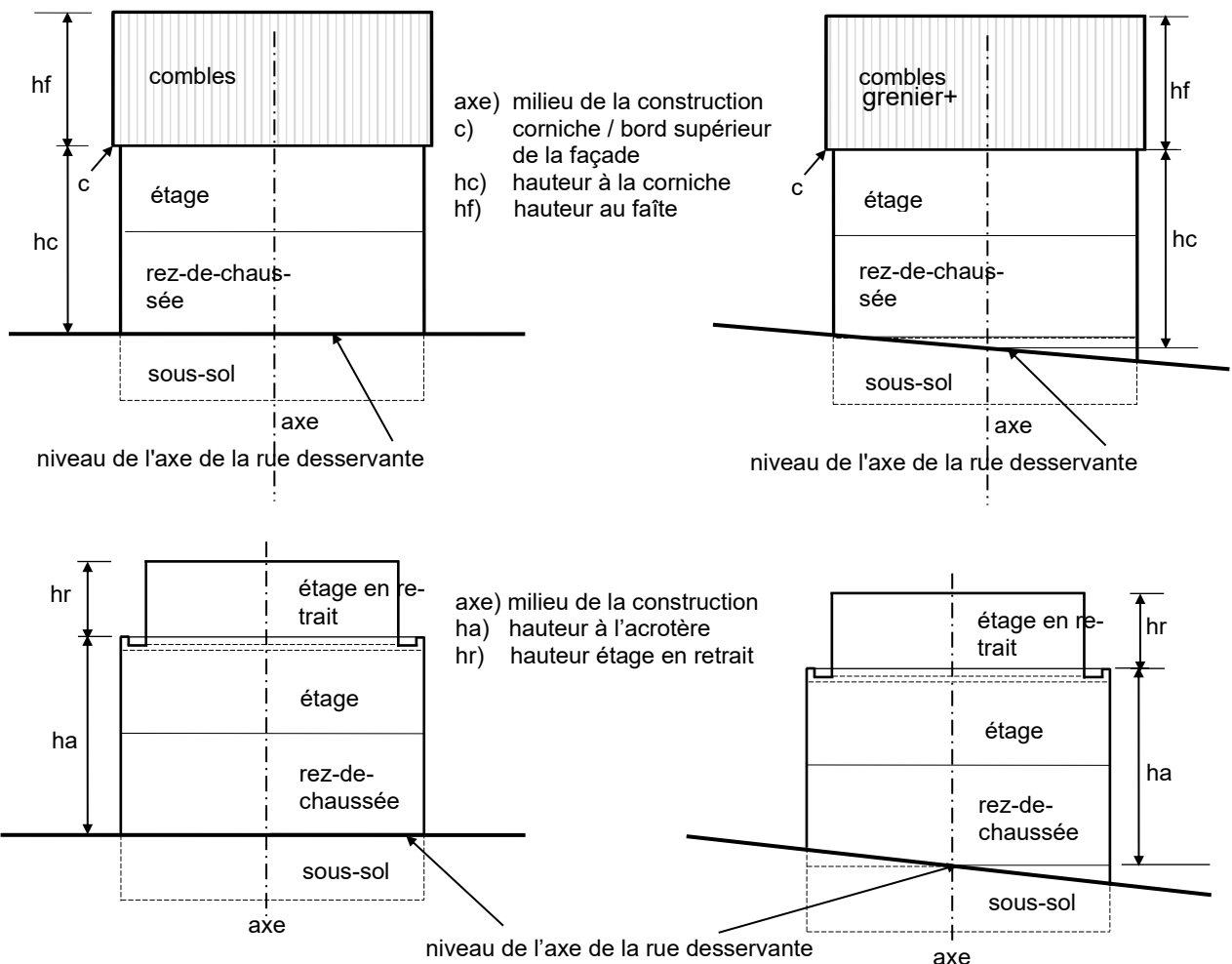


### Art. 38 Hauteur des constructions

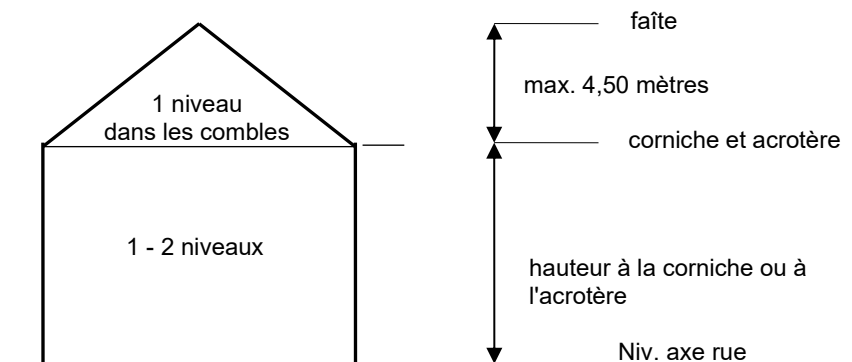
a) Pour les constructions situées sur un terrain en pente inférieure ou égale à 12%, la hauteur est mesurée par rapport au niveau de l'axe la voie desservante.

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

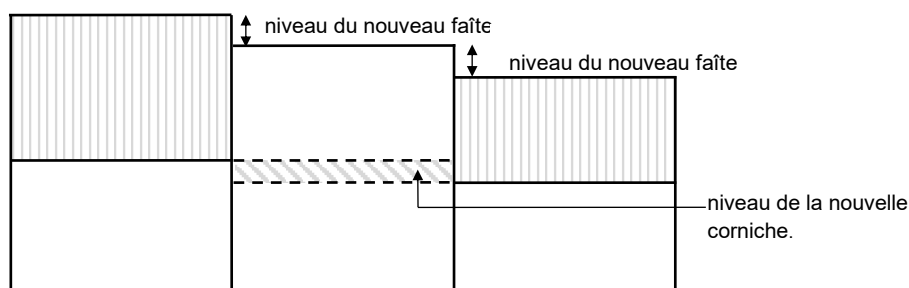
La hauteur au faîte est la différence entre la corniche et le faîte. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.



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



Pour une nouvelle construction, une dérogation à cette règle peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (maximum +/- 1,00 mètre).



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

Pour les garages, abri jardin et similaire, la hauteur est définie comme la différence moyenne entre le niveau du terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire et le niveau de la corniche et du faîte, mesuré dans l'axe de la façade frontale.

c) Pour les constructions situées sur un terrain en pente supérieure à 12%, la hauteur est mesurée par rapport au terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire.

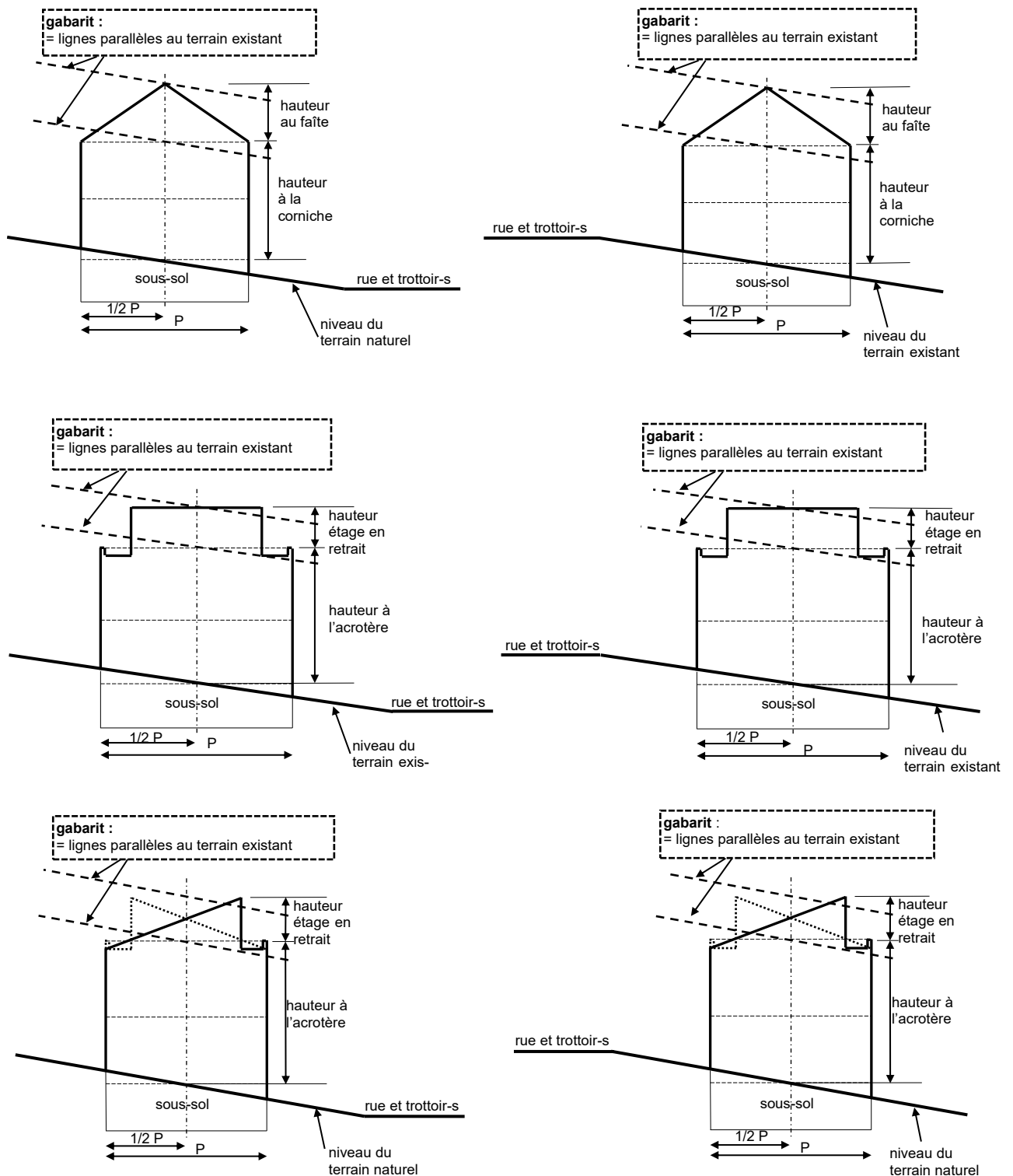
Par terrain à forte pente, on entend tout terrain qui, dans la profondeur mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l'alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible présente une pente moyenne égale ou supérieure à 12%.

Est à considérer comme « pente moyenne », la valeur absolue du rapport entre la différence d'altitude du terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire et la partie de la profondeur du terrain à bâtir à prendre en compte. Cette partie est mesurée à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public et l'alignement de façade arrière et/ou la profondeur maximale admissible. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.

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

La hauteur au faîte ou la hauteur totale est la différence entre le niveau du terrain existant au moment de la demande d'autorisation de construire et le niveau du faîte principal. Elle est mesurée au milieu de chaque façade.

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



## Chapitre 5 Annexes

### **Art. 39 Couleurs admises dans le secteur protégé de type « environnement construit – C »**

---

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements dans les secteurs protégés de type « environnement construit – C ».

Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

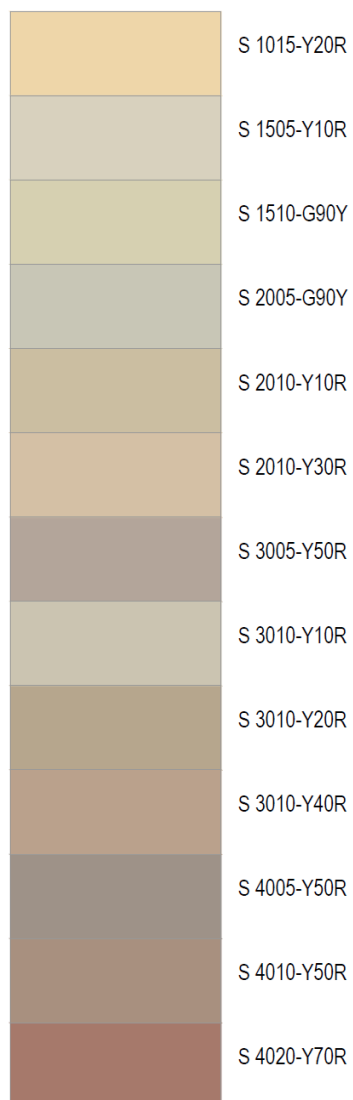
### 39.1 Façades





## 39.2 Socles et encadrements

### Pierre



**Art. 40 Glossaire**

<b>Acrotère<sup>2</sup></b>	On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
<b>Alignement de voirie<sup>2</sup></b>	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
<b>Alignement obligatoire<sup>2</sup></b>	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.
<b>Auvent<sup>2</sup></b>	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.
<b>Avant-corps<sup>2</sup></b>	On entend par avant-corps, un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.
<b>Balcon<sup>2</sup></b>	On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.
<b>Car-port<sup>2</sup></b>	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.
<b>Changement (du mode) d'affectation<sup>5</sup></b>	Changement complet ou partiel de la destination d'une construction. Sont considérées comme destination d'une construction notamment les fonctions d'habitat, de commerce, d'artisanat, de service, d'industrie, d'agriculture et de service public.
<b>Clôture<sup>2</sup></b>	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).
<b>Coefficient d'occupation du sol [COS]<sup>1</sup></b>	On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.
<b>Coefficient d'utilisation du sol [CUS]<sup>1</sup></b>	On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.  Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.
<b>Coefficient de scellement du sol [CSS]<sup>1</sup></b>	On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.
<b>Comble<sup>2</sup></b>	On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.
<b>Conservation</b>	On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.
<b>Construction<sup>2</sup></b>	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

<b>Construction principale</b>	On entend par construction principale, toute construction accolée ou isolée, destinée au séjour prolongé de personnes et / ou à une activité professionnelle. La construction principale peut regrouper d'autres éléments de construction subordonnés à sa destination principale, notamment des constructions en sous-sol respectivement des dépendances.
<b>Corniche</b>	On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.
<b>Cote de niveau<sup>2</sup></b>	On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
<b>Densité de logement [DL]<sup>1</sup></b>	On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.  Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.
<b>Dépendance<sup>2</sup></b>	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.
<b>Dépendance agricole</b>	On entend par dépendance agricole, tout volume accolé ou isolé ayant un lien direct avec une exploitation agricole, qui n'est ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à des services administratifs et professionnels ou à des activités de sports et de loisirs.
<b>Domaine public<sup>5</sup></b>	Fonds servant à la viabilisation des terrains à bâtir, conformément aux articles 23 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
<b>Enseigne<sup>5</sup></b>	Inscription, forme ou image apposées sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne, une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.
<b>Étage en retrait<sup>2</sup></b>	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.
<b>Faîte/Faîtage<sup>2</sup></b>	On entend par faite ou faitage, la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.
<b>Habitation légère</b>	Une habitation légère est une construction amovible ou démontable, réalisée ni en maçonnerie ni en béton, constituant une seule unité de logement et présentant une surface construite brute inférieure à 50 m <sup>2</sup> .
<b>Hauteur à l'acrotère<sup>2</sup></b>	On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
<b>Hauteur à la corniche<sup>2</sup></b>	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.
<b>Hauteur du socle<sup>2</sup></b>	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. 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.

<b>Ilot<sup>2</sup></b>	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.
<b>Limite de surface constructible<sup>2</sup></b>	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.
<b>Logement<sup>2</sup></b>	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.
<b>Logement de type collectif<sup>2</sup></b>	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
<b>Logement intégré<sup>2</sup></b>	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.
<b>Loggia<sup>2</sup></b>	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.
<b>Lot<sup>2</sup></b>	On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
<b>Lotissement<sup>3</sup></b>	On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.
<b>Lucarne</b>	On entend par lucarne une ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles.
<b>Maison bi-familiale<sup>2</sup></b>	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
<b>Maison en bande<sup>2</sup></b>	On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
<b>Maison jumelée<sup>2</sup></b>	On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
<b>Maison plurifamiliale<sup>2</sup></b>	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
<b>Maison unifamiliale<sup>2</sup></b>	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.
<b>Niveau<sup>5</sup></b>	Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.
<b>Niveau en sous-sol<sup>2</sup></b>	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.
<b>Niveau fini du plancher<sup>5</sup></b>	Cote du sol du niveau en question, compte tenu des diverses couches isolantes, de la chape flottante et des divers revêtements, mesurée à partir du niveau 0.00 m de référence.
<b>Niveau fini sous dalle<sup>5</sup></b>	Le niveau fini sous dalle définit la cote inférieure d'un plafond compte tenu des divers isolations et revêtements, à partir du niveau 0.00m de référence.
<b>Niveau naturel du terrain<sup>2</sup></b>	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.

<b>Niveau plein<sup>2</sup></b>	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.
<b>Nombre d'étages<sup>2</sup></b>	On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
<b>Nombre de niveaux<sup>2</sup></b>	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.
<b>Nu (de la façade)</b>	Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait
<b>Pente moyenne</b>	Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d'hauteur du terrain naturel et la profondeur du terrain à bâtir. La profondeur maximale du terrain à bâtir à prendre en compte est de 30,00 mètres. Elle est à mesurer perpendiculairement à la limite parcellaire entre le terrain à bâtir et la voie desservante à partir du milieu de cette même limite.
<b>Parcelle<sup>2</sup></b>	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
<b>Profondeur de construction<sup>2</sup></b>	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.
<b>Recul<sup>2</sup></b>	Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.  Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.
<b>Rénovation</b>	On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l'immeuble.
<b>Restauration</b>	On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.
<b>Revêtement perméable<sup>5</sup></b>	Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.
<b>Saillie<sup>5</sup></b>	Elément débordant par rapport à un autre. On distingue : - les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et - les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.
<b>Studio<sup>5</sup></b>	Appartement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment la cuisine, l'espace de séjour et l'espace nuit.
<b>Surface construite brute<sup>1</sup></b>	On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.  Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.  Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.  Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.  Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

<b>Surface d'emprise au sol<sup>1</sup></b>	<p>On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.</p> <p>Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.</p>
<b>Surface de vente<sup>1</sup></b>	Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.
<b>Surface habitable</b>	Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 : 2016)
<b>Surface hors œuvre<sup>1</sup></b>	<p>Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.</p> <p>En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.</p>
<b>Surface non aménageable<sup>1</sup></b>	<p>Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :</p> <p>a. hauteur des locaux :</p> <p>Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.</p> <p>b. affectation des locaux :</p> <p>Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.</p> <p>Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.</p> <p>Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.</p> <p>c. Solidité et géométrie des locaux :</p> <p>Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.</p> <p>Ces critères ne sont pas cumulatifs.</p>
<b>Surface scellée<sup>1</sup></b>	<p>Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.</p> <p>Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.</p> <p>Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.</p>
<b>Terrain à bâtir brut<sup>1</sup></b>	On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.
<b>Terrain à bâtir net<sup>1</sup></b>	On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

<b>Terrasse<sup>2</sup></b>	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.
<b>Toit à la Mansart</b>	toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.
<b>Transformation d'une construction<sup>5</sup></b>	Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-œuvre et l'aspect extérieur des constructions.
<b>Travaux de remblai et de déblai<sup>5</sup></b>	Modification apportée au niveau d'un terrain, dépassant soit une différence de hauteur de 1,00m, soit un mouvement de terrain supérieur à 10 m <sup>3</sup> .
<b>Trottoir<sup>5</sup></b>	Partie de la voirie publique ou privée, en saillie ou non par rapport à la chaussée, spécifiquement aménagée pour la circulation des piétons, revêtue de matériaux en dur et séparée clairement des autres parties de la voirie par quelque dispositif que ce soit.
<b>Véranda</b>	Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal
<b>Voie carrossable<sup>5</sup></b>	Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.
<b>Voie desservante<sup>2</sup></b>	On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.
<b>Voie publique<sup>2</sup></b>	On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

## Sources

<sup>1</sup> Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol.

<sup>2</sup> Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - Annexe II : Terminologie.

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

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

<sup>5</sup> Ministère de l'Intérieur Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RTBVS), version 2018.