



Référence: 19062/95C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 08/01/2024
Le Ministre des Affaires Intérieures

Leon Gloden

PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « QUARTIERS EXISTANTS » (PAP QE) DE LA COMMUNE DE WAHL

PARTIE ÉCRITE

Délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins	10 février 2021
Avis de la Cellule d'évaluation	30 novembre 2022 (réf. N° 19062/95C)
Vote du Conseil communal	4 juillet 2023
Approbation du Ministre des Affaires Intérieures	08 janvier 2024 (réf. N° 19062/95C)



Mentions légales

Éditeur :



Commune de Wahl
32, rue Principale
L-8838 Wahl

Tél. : 83 81 85 – 1
Fax : 83 81 85 – 99
E-Mail : info@wahl.lu
Internet : <http://www.wahl.lu>

Élaboration: version pour entrée en procédure



architecture + aménagement S.A.
9b, Plateau Altmünster
Luxembourg
Tél.: 26 20 60
Fax: 26 20 60-40
E-mail: info@a-a.lu
Internet: <http://www.a-a.lu>

Élaboration: Reprise pour le vote du conseil communal



Zeyen+Baumann
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
Tél. : 33 02 04
E-mail : secretariat@zeyenbaumann.lu
Internet: <http://www.zeyenbaumann.lu>

TABLE DES MATIÈRES

II Règles communes à l'ensemble des Plan d'aménagement particuliers « quartier existant » (PAP QE)	1
Art.1 Lotissement de terrains _____	1
Art.2 Les angles de rue _____	1
Art.3 Constructions existantes _____	1
Art.4 Intégration des constructions et aménagement des marges de reculement _____	2
Art.5 Bâtiments accolés _____	2
Art.6 Marge de reculement (dispositions générales) _____	3
Art.7 Constructions situées dans un terrain en forte pente _____	4
Art.8 Les constructions destinées au séjour prolongé de personnes en deuxième position _____	5
Art.9 Profondeur et longueur des constructions _____	5
Art.10 Abris de jardin, serres et constructions similaires _____	6
Art.11 Garages et car-ports _____	7
Art.12 Constructions agricoles et dépendances pour exploitations agricoles et pour d'autres entreprises artisanales ou commerciales _____	8
Art.13 Couleurs et matériaux _____	8
Art.14 Toitures/ Combles/ Superstructures _____	10
Art.15 Saillies sur les alignements de façade principale (donnant sur rue) _____	11
Art.16 Saillies en façades arrière et latérales _____	12
Art.17 Remblai et déblai _____	13
Art.18 Clôtures et murs de soutènement _____	13
III Règles applicables par PAP 'quartier existant'	15
III.1 PAP QE Zone mixte rurale (MIX-r) _____	15
Art.19 Mode d'utilisation du sol _____	15
Art.20 Degré d'utilisation du sol _____	15
III.2 PAP QE Zone mixte villageoise (MIX-v) _____	17
Art.21 Mode d'utilisation du sol _____	17
Art.22 Degré d'utilisation du sol _____	17
III.3 PAP QE Zone d'habitation 1 (HAB-1) _____	20
Art.23 Mode d'utilisation du sol _____	20
Art.24 Degré d'utilisation du sol _____	20
III.4 PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics – type 1 (BEP-1) _____	22
Art.25 Degré d'utilisation du sol _____	22
III.5 PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics – type 2 (BEP-2) _____	23
Art.26 Degré d'utilisation du sol _____	23
III.6 Zone de sport et de loisir (REC) _____	24
Art.27 Degré d'utilisation du sol _____	24
III.7 Zone de sport et de loisir « football » (REC-fb) _____	25
Art.28 Degré d'utilisation du sol _____	25
III.8 PAP QE Zone de jardins familiaux (JAR) _____	26
Art.29 Degré d'utilisation du sol _____	26
Annexe I: Terminologie du degré d'utilisation du sol	27
Annexe II: Terminologie des plans d'aménagement particulier	30
Annexe III: Couleurs admissibles	35

Généralités

Les plans d'aménagement particuliers « quartier existant », nommés ci-après 'PAP QE' se composent d'une partie écrite et d'une représentation graphique. Les PAP QE ont pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant le mode et le degré d'utilisation du sol des différentes zones urbanisées par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique. Les PAP QE sont établis sur base 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 », nommé ci-après 'RGD QE PAG 2017'.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite du PAG. Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, les plans d'aménagement particuliers restent soumis aux prescriptions de la partie écrite du PAG.

Représentation graphique des PAP QE

Les plans de la délimitation des plans d'aménagement particuliers 'quartier existant' (représenté sur l'extrait récent du plan cadastral) montrent la subdivision du territoire de chaque localité de la commune par type de zone. Pour la commune de Wahl on distingue les PAP QE suivants :

- PAP QE Zone mixte rurale (MIX-r),
- PAP QE Zone mixte villageoise (MIX-v),
- PAP QE Zone d'habitation 1 (HAB-1),
- PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics – type 1 (BEP TYP-1),
- PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics – type 2 (BEP TYP-2),
- PAP QE Zone de sport et de loisir (REC),
- PAP QE Zone de sport et de loisir – football (REC-fb),
- PAP QE Zone de jardins familiaux (PAP QE JAR).

Ces différents PAP QE sont représentés par des plans de repérage pour chaque localité, établis à titre indicatif sur fonds PCN et à l'échelle 1:2.500.

Partie écrite

La présente partie écrite est valable pour tous les PAP QE de la commune de Wahl.

La présente partie écrite se réfère aux zones représentées par des plans de la délimitation des plans d'aménagement particuliers 'quartier existant'.

La partie écrite décrit les prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique qui déterminent le degré d'utilisation de chaque parcelle ou lot.

II Règles communes à l'ensemble des Plan d'aménagement particuliers « quartier existant » (PAP QE)

Art.1 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), 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 de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la constructibilité du / des terrain(s) et la conformité avec les dispositions du présent règlement.

c) L'autorisation peut être refusée si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante par rapport à l'une quelconque des dispositions réglementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

d) Les parcelles devront avoir une forme régulière et des dimensions telles qu'il soit possible, en dehors des reculs imposés par rapport aux limites des parcelles, d'y ériger des constructions principales de façon régulière respectant les prescriptions dimensionnelles minimales imposées.

Art.2 Les angles de rue

Pour les constructions érigées aux angles de rue des reculs supérieurs pourront être imposés dans le cadre de l'autorisation de construire si ceux-ci sont indispensables dans l'intérêt de la sécurité de la circulation.

L'appréciation des reculs, antérieurs, latéraux et postérieurs, pour les constructions situées en angle de rue, se fera au cas par cas, dans l'intérêt d'une bonne utilisation de la parcelle, et en respect de la tranquillité du voisinage.

Art.3 Constructions existantes

a) Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du PAP QE, une autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la situation de non-conformité de la construction ou qui sont sans effet sur la non-conformité.

Il peut être dérogé aux dispositions du paragraphe précédent dans le cas de travaux visant exclusivement la mise aux normes de constructions existantes par rapport à l'accessibilité, notamment pour personnes à mobilité réduite, l'hygiène, l'isolation phonique ou la sécurité, de même que pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments ou à aménager des installations de production d'énergie renouvelable.

b) Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existantes non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble, est autorisée selon le gabarit existant avant l'évènement.

c) Tout changement d'affectation est soumis à une autorisation de construire. En cas de changement d'affectation, les constructions existantes doivent être rendues conformes aux règles correspondant à l'affectation de destination.

d) Toute construction existante et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, peut être reconstruite à l'identique dans les dimensions de la construction détruite ou démolie.

Art.4 Intégration des constructions et aménagement des marges de reculement

Toutes les marges de reculement, antérieures, latérales et postérieures, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert (jardin d'agrément, potager, verger), sous réserve des dispositions suivantes :

- Les marges de reculement imposées antérieures et latérales devront être aménagées sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être carrossables, mais réalisés en matériaux perméables.
- Dans les espaces libres, constitués par les reculs latéraux, antérieurs et postérieurs, ne peuvent être autorisés qu'une dépendance dans le recul postérieure (suivant l'article 10) et un garage ou car-port ou emplacement de stationnement dans un recul latéral (suivant l'article 11).

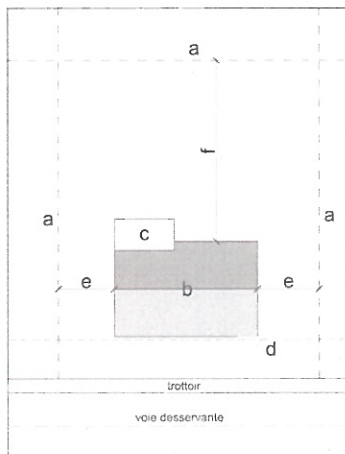
Art.5 Bâtiments accolés

En cas de construction jumelée ou groupée en bande devront former une unité harmonieuse en ce qui concerne leurs caractéristiques dimensionnelles et architecturales (hauteurs à la corniche, au faîte et à l'acrotère, forme et pente des toitures, alignements et reculs), une dérogation relative aux dispositions de la présente partie écrite peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

Art.6 Marge de reculement (dispositions générales)

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

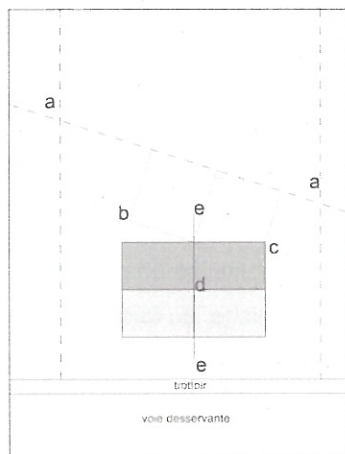
Image d'exemple



- a) limite de propriété
- b) construction principale
- c) balcon, terrasse
- d) alignement de façade
- e) marge de reculement latérale
- f) marge de reculement postérieure

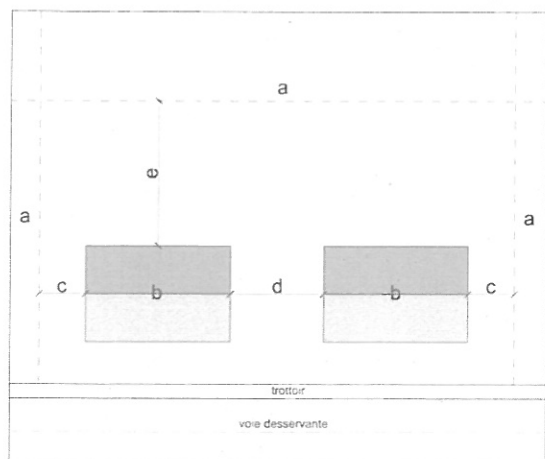
Lorsque la façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite de propriété. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1,00 m.

Image d'exemple



- a) limite de propriété
- b) marge de reculement postérieure et latérale
- c) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété = b)
- d) construction principale
- e) milieu du bâtiment

Image d'exemple

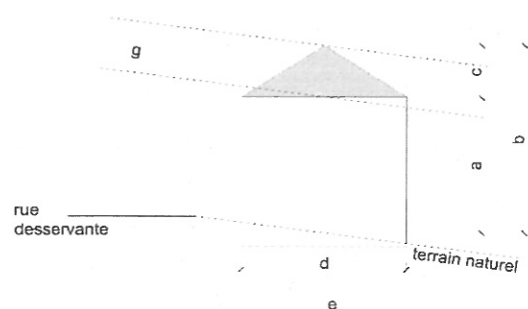


- a) limite de propriété
- b) construction principale
- c) recul réglementaire latéral
- d) distance entre constructions est égale à deux reculs réglementaires latérales (2x c)
- e) recul réglementaire postérieure

Art.7 Constructions situées dans un terrain en forte pente

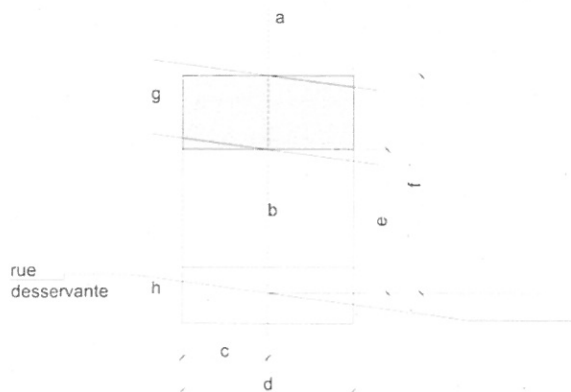
Pour les constructions bâties dans un terrain en forte pente, supérieure à 15%, les hauteurs à la corniche et au faîtage sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Un gabarit théorique parallèle au terrain naturel doit être établi conformément aux schémas ci-dessous, dans lequel les hauteurs à la corniche et au faîtage à l'axe de chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer. Le nombre maximal des niveaux compte pour chacune des façades.

Image d'exemple



- a) hauteur à la corniche
- b) hauteur au faîtage
- c) hauteur de la toiture
- d) profondeur de la construction principale
- e) axe de la construction (1/2 de la profondeur de la construction)
- f) niveau du terrain à prendre en compte pour le calcul des hauteurs de la construction principale
- g) gabarit théorique (lignes parallèles au terrain naturel)

Image d'exemple



- a) axe de la construction
- b) construction principale
- c) 1/2 de la profondeur de la construction
- d) profondeur de la construction principale
- e) hauteur à la corniche
- f) hauteur au faîtage
- g) gabarit théorique (lignes parallèles au terrain naturel)
- h) niveau du terrain naturel

Art.8 Les constructions destinées au séjour prolongé de personnes en deuxième position

Une nouvelle construction destinée au séjour prolongé de personnes implantée en deuxième position sur la même parcelle, indépendante de la construction principale située en première position de la voie publique desservante, est interdite. Cette disposition n'affecte en rien la situation des constructions existantes destinées au séjour prolongé de personnes en deuxième position.

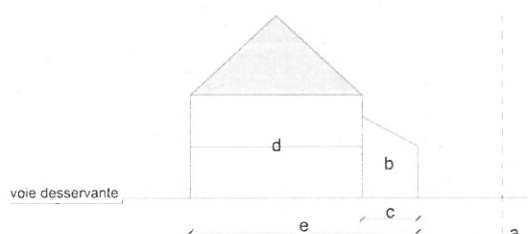
Art.9 Profondeur et longueur des constructions

La profondeur des constructions est mesurée entre façades avant et arrière, sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons, loggias et autres installations semblables.

Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des constructions, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre façades avant et arrière de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

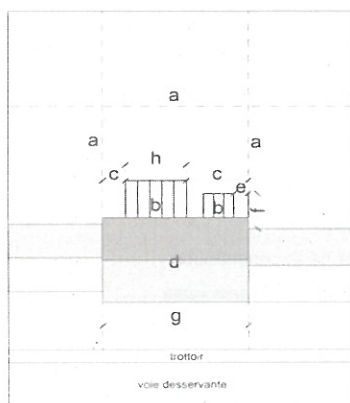
La profondeur des constructions au sous-sol est mesurée à partir de la façade principale.

Image d'exemple pour la profondeur des constructions accolées

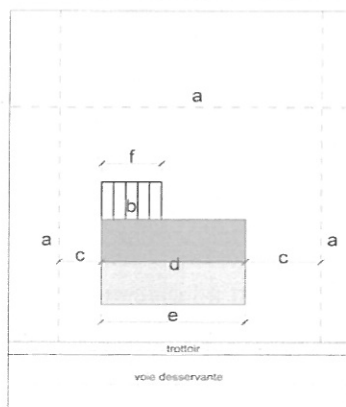


- a) limite postérieure de propriété
- b) structure accolée
- c) profondeur de la construction accolée
- d) construction principale
- e) construction principale + construction accolée

Image d'exemple pour la profondeur et la longueur des constructions accolées: cas de mitoyenneté



- a) limites de propriété
- b) structures accolées
- c) reculs par rapport aux limites latérales de propriété
- d) construction principale
- e) recul par rapport aux limites latérales de propriété
- f) écart entre profil de la maison voisine la moins profonde et limite de la construction accolée
- g) longueur de la construction principale
- h) longueur de la construction accolée

Image d'exemple pour la profondeur et la longueur des constructions accolée: cas de non mitoyenneté

- a) limites de propriété
- b) structure accolée
- c) reculs par rapport aux limites latérales de propriété
- d) construction principale
- e) longueur de la construction principale
- f) longueur de la construction accolée

Art.10 Abris de jardin, serres et constructions similaires

a) Une dépendance – à l'exception de garages ou de car-ports – est autorisée dans le recul arrière des constructions, sous réserve des conditions suivantes :

- Pour les parcelles inférieures à 8 ares, l'emprise au sol totale de la dépendance ne peut pas dépasser 16,00 m².
- Pour les parcelles supérieures à 8 ares, l'emprise au sol maximale de la dépendance est augmentée de 4,00 m² par tranche entamée de 2 ares, sans toutefois dépasser un maximum de 28,00 m² par parcelle.
- La dépendance doit avoir un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle à l'exception des dépendances de maisons jumelées qui peuvent être implantées sur la limite de propriété.
- La hauteur totale maximale d'une dépendance est de 3,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au terrain naturel.

b) 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.

c) La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit.

d) La construction d'un four extérieur, d'un barbecue fixe 'grill' ou pareil est toujours admissible dans les reculs latéraux et postérieurs, sous condition de respecter une hauteur maximale de 1,50 m et un recul minimum de 1,00 m sur toutes les limites de propriété.

e) L'aménagement d'un étang, d'une piscine privée ouverte ou d'un bassin d'agrément incluant les installations techniques peut être autorisé à condition qu'une distance de 3,00 m sur les limites du terrain soit respectée et que l'écoulement des eaux de la piscine se fasse, par voie gravitaire, vers la canalisation existante. Les étangs et les piscines privés de plein air, totalement ou partiellement enterrés, doivent être équipés, soit d'une installation empêchant le passage d'un enfant, soit d'une alarme sonore détectant tout franchissement du bassin par un enfant. Si la parcelle est équipée d'une clôture, celle-ci peut remplacer l'installation empêchant le passage d'un enfant.

La hauteur des piscines et des bassins d'agrément ne doit pas dépasser de plus de 1,50 m le niveau du terrain naturel.

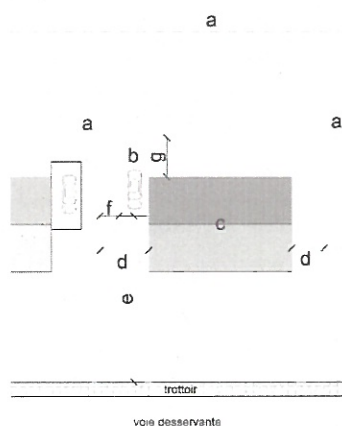
Art.11 Garages et car-ports

Les dépendances comme les garages ou car-ports sont autorisées dans les reculs latéraux à condition que :

- Les garages ou car-ports doivent avoir un recul minimal de 6,00 m par rapport à l'alignement de la voirie et un recul minimal de 1,00 m par rapport aux limites latérales ;
- Un car-port peut également être implanté sur la limite de la parcelle, sous condition de respecter une hauteur maximale de 3,00 mètres ;
- la limite postérieure des garages ou car-ports pourra dépasser de 4,00 m au maximum la façade arrière de la construction principale, sous réserve de s'inscrire dans la bande de construction ;
- la hauteur à la corniche/ acrotère des garages ou car-ports ne pourra excéder 3,50 m au maximum ;
- la toiture ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse ou à des fins d'habitation ;
- la construction ne pourra en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Dans tous les cas, les reculs obligatoires par rapport à l'alignement de voirie et par rapport à la limite postérieure doivent être respectés.

Image d'exemple



- a) limites de propriété
- b) garage ou car-port
- c) construction principale
- d) reculs latéraux
- e) recul du garage ou car-port par rapport à l'alignement de la voirie
- f) recul du garage ou car-port par rapport à la limite latérale de propriété
- g) recul du garage ou car-port par rapport à la façade arrière de la construction principale

Les garages peuvent aussi être aménagés à l'intérieur de la construction principale.

Une dépendance est considérée comme souterraine si au moins la moitié de son volume se situe en dessous du terrain naturel, si une face au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé, et si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 0,50 m d'épaisseur et aménagée en surface de jeux ou de verdure.

Art.12 Constructions agricoles et dépendances pour exploitations agricoles et pour d'autres entreprises artisanales ou commerciales

L'installation d'exploitations agricoles intensives telles que porcheries industrielles ou fermes avicoles, ainsi que toutes les autres installations nouvelles dégageant des nuisances importantes sont interdites dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Les exploitations et constructions agricoles extensives et les dépendances pour d'autres entreprises artisanales ou commerciales, liées aux constructions principales sont autorisées à l'intérieur des zones PAP QE MIX-r et MIX-v.

Les tailles des dépendances pour d'autres exploitations non agricoles ne peuvent pas dépasser une surface d'emprise au sol de 250 m².

Art.13 Couleurs et matériaux

Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive 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, des revêtements en panneaux non-réfléchissant (de type TRESPA®), des revêtements en bois ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25% de la surface totale des façades. Les maisons de type « chalet » sont interdites.

Toute installation destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, fera l'objet d'une autorisation de construire préalable.

Les murs en attente des constructions accolées doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures inclinées peuvent également être végétalisées.

Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.

Art. 13.1 Couleurs admises pour les façades

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades. Les couleurs sont définies selon le système «Natural Colour System» (NCS).

blanc cassé	Ocre	beige	rouge
S 0500-N	S 0510-Y10R	S 0507-Y40R	S 0510-Y80R
S 0502-Y	S 0510-Y20R	S 0804-Y50R	S 0907-Y50R
S 1005-Y70R	S 0510-Y30R	S 0907-Y10R	S 1010-Y50R
S 0505-Y10R	S 0515-Y20R	S 1005-Y20R	S 1010-Y60R
S 0502-Y50R	S 1010-Y10R	S 1010-Y40R	S 1020-Y50R

S 0505-Y20R
S 0505-Y30R
S 0505-Y40R
S 0603-G80Y
S 0804-G60Y
S 0804-Y30R
S 1002-B
S 1002-R
S 1002-Y
S 1002-Y50R
S 1005-Y10R
S 1005-Y40R
S 1005-Y50R
S 1005-Y60R

S 1010-Y20R
S 1015-Y10R
S 1015-Y40R
S 1020-Y10R
S 1020-Y20R
S 2020-Y10R
S 2020-Y20R
S 2040-Y10R

S 1510-G90Y
S 1510-Y10R
S 1510-Y20R
S 1510-Y30R
S 1510-Y40R
S 2005-Y40R
S 2010-Y20R
S 2010-Y30R
S 2010-Y40R
S 3010-Y40R

S 1020-Y70R
S 1510-Y50R
S 1510-Y60R
S 1515-Y40R
S 2010-Y60R
S 2020-Y60R
S 2030-Y70R
S 3010-Y50R
S 3020-Y60R
S 3020-Y70R
S 3020-Y80R
S 4030-Y70R
S 4040-Y70R

gris chaud
S 1005-G60Y
S 1502-Y50R
S 2002-Y50R
S 2005-G40Y
S 3005-Y20R

gris froid
S 1000-N
S 1502-G50Y
S 2002-Y
S 2502-Y
S 3000-N

bleu
S 0502-B50G
S 1010-B
S 1010-R80B
S 1510-R80B
S 2002-G50Y
S 3005-R80B

vert
S 1010-Y
S 1515-G90Y
S 2005-G60Y
S 2005-Y10R
S 2010-G70Y
S 3005-G50Y
S 3005-G80Y
S 3010-Y10R
S 4010-G90Y

Les couleurs mentionnées sont représentées dans l'annexe III (Couleurs admissibles pour les façades).

Art. 13.2 Couleurs admises pour les socles et encadrements

Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les socles et encadrements. Les couleurs sont définies selon le système « Natural Colour System » (NCS).

pierre
S 1015-Y20R
S 1505-Y10R
S 2005-G90Y
S 2010-Y10R
S 3005-Y50R
S 3010-Y20R
S 4005-Y50R
S 4010-Y50R
S 4010-Y90R

S 4020-Y70R

S 4020-Y90R

Les socles sont à réaliser en pierres naturelles, en pierres reconstituées ou en crépi.

Les couleurs mentionnées sont aussi représentées dans l'annexe III (Couleurs admissibles pour les socles et encadrements).

Art.14 Toitures/ Combles/ Superstructures

a) Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ('Satteldach'), en croupe ('Walmdach') ou à pans coupés ('Krüppelwalmdach') et doivent avoir une pente entre 30 et 42 degrés.

Pour les dépendances ou annexes, les toitures plates ('Flachdächer'), les toitures à un pan en appentis ('Pultdächer') et à deux versants ('Satteldach') sont seulement admissibles.

b) Par dérogation au point a), la toiture d'un volume annexe, accolé à une construction principale, peut être plate ou légèrement inclinée, à condition que :

- l'emprise au sol, n'excède pas un tiers de l'emprise au sol de la construction principale ;
- la hauteur totale de l'annexe ne dépasse pas la hauteur à la corniche de la construction principale ;
- l'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles ou en tant qu'étage en retrait n'est pas admis ;
- les autres prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit sont observées ;
- les toitures de ces annexes peuvent être végétalisées.

Art. 14.1 Antennes de réception

En aucun cas la hauteur des antennes de réception ne peut pas dépasser les pans des toitures plus que 1,50 m.

L'installation d'antenne est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes. En aucun cas, les antennes peuvent empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles doivent être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Fixées à la façade latérale ou au toit, elles doivent respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins 1,50 m.

Par immeuble, au maximum une antenne est autorisée.

Art. 14.2 Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture.

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques doivent se rallier à la pente de toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles.

Art. 14.3 Ouvertures dans la toiture

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées.

Elles seront implantées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade avec un recul minimal de 1,50 m sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. Cette distance pourra être réduite pour les maisons en bande jusqu'à 1,00 m.

Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 m sur le plan de la façade.

Dans tous les cas, le niveau du faite de la lucarne doit être inférieur d'au moins 1,50 m par rapport au niveau du faite de la toiture dans laquelle elle est située.

La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 2,00 m; leur largeur additionnée ne peut dépasser la moitié de la longueur de façade.

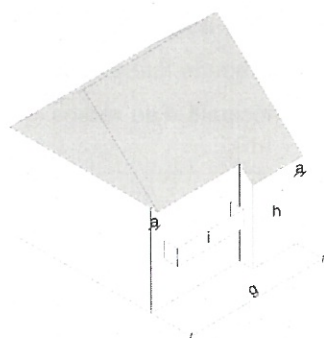
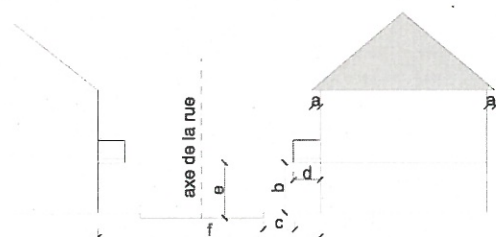
Art. 15 Saillies sur les alignements de façade principale (donnant sur rue)

La saillie des corniches est de 0,50 m au maximum.

Les balcons et pièces en saillie (avant-corps) ne pourront pas dépasser une saillie de 1,00 m et doivent se trouver à au moins 3,00 m de hauteur, mesurée entre le bord inférieur du corps saillant et le niveau du trottoir à l'alignement. Ils doivent rester à au moins 1,00 m en retrait de la bordure du trottoir.

Dans le cas où la construction est implantée sur la parcelle sans recul vers la limite de propriété donnant sur l'espace public et s'il n'y a pas de trottoir, la hauteur minimale à partir de l'axe de la rue doit être de 4,50 m.

Images d'exemples



- a) saillies des corniches: max. 0,50 m
- b) hauteur minimale: 3,00 m
- c) distance minimale: 1,00 m
- d) saillies des avant-toits, balcons, enseignes: max. 1,00 m)
- e) hauteur minimale (si pas de trottoir): 4,50 m
- f) écart entre façades opposé
- g) longueur de la façade principale
- h) longueur des pièces en saillie (max. 1/3 de la longueur de la façade principale)
- i) longueur du balcon (max. 1/2 de la longueur de la façade principale)

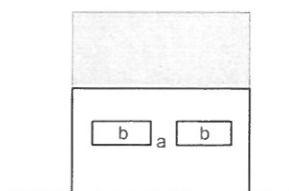
Les pièces en saillie (avant-corps) peuvent être autorisées jusqu'au tiers de la longueur de la façade à laquelle ils sont installées, les balcons seuls ou supplémentaires jusqu'à 50% de la longueur de la façade à laquelle ils sont installées. Une partie saillante ne peut être munie d'un balcon supplémentaire.

Les cours anglaises empiétant sur le domaine public ne sont pas admises, sauf pour l'installation d'un monte-charge destiné uniquement au transport des poubelles.

Art.16 Saillies en façades arrière et latérales

Les saillies ou balcons sur les façades arrière et latérales peuvent avoir une surface égale à un tiers de la surface de la façade concernée et également une longueur égale à un tiers de la longueur de la façade concernée de la construction.

Image d'exemple pour la surface des balcons sur façade



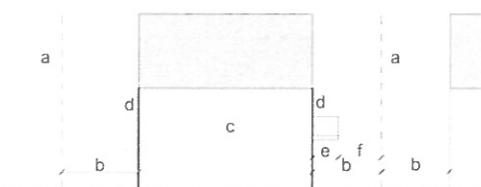
- a) surface de la façade arrière ou latérales
- b) surface des balcons vue de face (max. 33% de la surface de la façade)

Pour les façades arrière, les saillies des balcons ne peuvent pas dépasser 4,00 m.

Le recul des saillies par rapport aux limites séparatives latérales est toujours d'au moins 1,90 m. Dans le cas d'un recul de 3,00 m par rapport aux limites latérales de propriété, le balcon ne peut pas dépasser une saillie de 1,10 m. La saillie des balcons peut augmenter avec la distance de la construction principale aux limites latérales de propriété, mais elle ne peut pas dépasser 4,00 m.

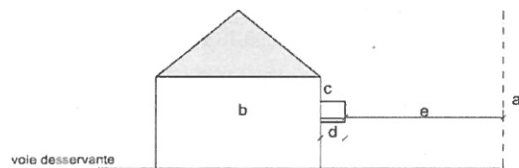
Les avant-corps et les loggias ne peuvent pas dépasser une saillie maximale de 1,00 m par rapport à la façade. Ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

Image d'exemple pour saillies des balcons sur façades latérales



- a) limites latérales de propriété
- b) recul par rapport aux limites latérales de propriété (min. 3,00 m)
- c) construction principale
- d) façades latérales
- e) profondeur du balcon latéral (max. 1,10 m en cas d'un recul de 3,00 m; augmentation jusqu'à 4,00 m possible)
- f) recul du balcon par rapport aux limites latérales de propriété (min. 1,90 m)

Image d'exemple pour saillies des balcons sur façade arrière



- a) limite postérieure de propriété
- b) construction principale
- c) façade arrière
- d) profondeur du balcon (max. 4,00 m)
- e) recul du balcon par rapport aux limites postérieures de propriété (min. 1,90 m)

Art.17 Remblai et déblai

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 1,00 mètres des limites de parcelles est autorisé.

Le remblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisins.

Art.18 Clôtures et murs de soutènement

Art. 18.1 Types des clôtures

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

Art. 18.2 Clôtures en bordure du domaine public

Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 mètre, par des grillages, dont la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,20 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public. L'utilisation de fils barbelés est interdite.

Les clôtures 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 hauteur maximale est à mesurer par rapport au niveau du domaine public.

Art. 18.3 Clôtures et haies latérales et postérieures

La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,50 mètre. La hauteur totale des clôtures (y inclus les murs) en limite de parcelle est de 1,50 mètre et les clôtures 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 hauteur maximale est à mesurer par rapport au niveau du terrain le moins élevé sur la parcelle concernée respectivement la parcelle voisine.

Art. 18.4 Murs de soutènement

Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et postérieur. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1,00 mètre est à respecter. La distance par rapport à la limite de propriété peut être diminuée, si un mur de soutènement sert également de clôture sur une limite latérale ou postérieure.

Pour les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, cette hauteur maximale peut être dépassée de 0,50 mètre, à condition que la hauteur moyenne mesurée sur toute la longueur d'un mur de soutènement n'excède pas la hauteur maximale de 1,00 mètre.

III Règles applicables par PAP 'quartier existant'

III.1 PAP QE Zone mixte rurale (MIX-r)

Art.19 Mode d'utilisation du sol

Dans la zone PAP QE MIX-r sont également admises les constructions d'étables pour l'élevage d'animaux de la taille suivante :

- étables pour animaux de type bovin qui présentent une surface construite brute de 800 m² au maximum ou
- étables pour animaux de type équin qui présentent une surface construite brute de 400 m² au maximum ou
- étables pour animaux de type ovin ou caprin ou lamas ou alpagas qui présentent une surface construite brute de 400 m² au maximum ou
- étables pour animaux de type volailles qui présentent une surface construite brute de 30 m² au maximum.

Toute construction, reconstruction ou restauration sur l'implantation existante est admise à condition que le gabarit, la surface d'emprise au sol et la surface construite brute existants ne soient pas dépassés. Des étables pour l'élevage d'animaux de type porcin et volailles ne peuvent pas profiter des options mentionnées dans les dernières deux phrases.

Art.20 Degré d'utilisation du sol

Art. 20.1 Implantation des constructions

20.1.1 Recul avant

Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s) pour autant que le recula avant ne dépasse pas 6,00 mètres. Si aucun alignement n'est existant, le recul avant est entre 2,00 et 8,00 mètres.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

20.1.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des constructions est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante ou projetée sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale, la nouvelle construction principale peut présenter un recul nul.

20.1.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions est de 6,00 mètres.

20.1.4 Dérogations

- a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.
- 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 immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

Art. 20.2 Profondeur des constructions principales

- a) Les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres. Au rez-de-chaussée, la profondeur maximale est de 15,00 mètres (y compris terrasse couverte, véranda ou construction similaire).
- b) La profondeur maximale du niveau en sous-sol est déterminée par la profondeur maximale du rez-de-chaussée.
- c) Les dépendances agricoles peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.

Art. 20.3 Nombre de niveaux

Les constructions peuvent avoir au maximum deux niveaux pleins + un niveau sous combles + un niveau en sous-sol (II+1C+1S).

Les combles peuvent être aménagés sur au maximum 65% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Art. 20.4 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 7,00 mètres à la corniche et
- 12,00 mètres au faîte.

Les hauteurs maximales des constructions ou dépendances agricoles ou artisanales et autres petites et moyennes entreprises ne doivent pas excéder 8,00 m à la corniche et 11,00 m au faitage. Les silos à fourrages verts ne doivent pas dépasser une hauteur de 14,00 m.

III.2 PAP QE Zone mixte villageoise (MIX-v)

Art.21 Mode d'utilisation du sol

Le PAP QE zone mixte villageoise est destiné à accueillir des habitations de type maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et des maisons plurifamiliales avec 6 logements au maximum par bâtiment, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 800 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure ainsi que des activités de récréation. Dans la zone PAP QE MIX-v sont également admises les constructions d'étables pour l'élevage d'animaux de la taille suivante:

- étables pour animaux de type bovin qui présentent une surface construite brute de 50 m² au maximum ou
- étables pour animaux de type équin qui présentent une surface construite brute de 50 m² au maximum ou
- étables pour animaux de type ovin ou caprin ou lamas ou alpagas qui présentent une surface construite brute de 50 m² au maximum ou
- étables pour animaux de type volailles qui présentent une surface construite brute de 30 m² au maximum.

Toute construction, reconstruction ou restauration sur l'implantation existante est admise à condition que le gabarit, la surface d'emprise au sol et la surface construite brute existants ne soient pas dépassés. Des étables pour l'élevage d'animaux de type porcin et volailles ne peuvent pas profiter des options mentionnées dans les dernières deux phrases.

Art.22 Degré d'utilisation du sol

Art. 22.1 Implantation des constructions

22.1.1 Recul avant

Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s) pour autant que le recula avant ne dépasse pas 6,00 mètres. Si aucun alignement n'est existant, le recul avant est entre 2,00 et 8,00 mètres.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

22.1.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des constructions est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante ou projetée sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale, la nouvelle construction principale peut présenter un recul nul.

22.1.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions est de 6,00 mètres.

22.1.4 Dérogations

- a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.
- 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 immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

Art. 22.2 Profondeur des constructions principales

- a) Les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres. Au rez-de-chaussée, la profondeur maximale est de 15,00 mètres (y compris terrasse couverte, véranda ou construction similaire).
- b) La profondeur maximale du niveau en sous-sol est déterminée par la profondeur maximale du rez-de-chaussée.
- c) Le sous-sol de la construction principale d'une maison plurifamiliale peut être prolongé jusqu'à 20,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement dans les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.
- d) Les dépendances agricoles peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.
- e) Une dérogation relative à la profondeur maximale du rez-de-chaussée peut être accordée dans le cas où celui-ci prévoit une affectation non-résidentielle, tel que commerce, services administratifs ou professionnels et gastronomie, sans toutefois dépasser une profondeur maximale de 20,00 mètres.

Art. 22.3 Nombre de niveaux

Les constructions peuvent avoir au maximum deux niveaux pleins + un niveau sous combles + un niveau en sous-sol (II+1C+1S).

Les combles peuvent être aménagés sur au maximum 65% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Art. 22.4 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 7,00 mètres à la corniche et

- 12,00 mètres au faite.

Les hauteurs maximales des constructions ou dépendances agricoles ou artisanales et autres petites et moyennes entreprises ne doivent pas excéder 8,00 m à la corniche et 11,00 m au faitage. Les silos à fourrages verts ne doivent pas dépasser une hauteur de 14,00 m.

III.3 PAP QE Zone d'habitation 1 (HAB-1)

Art.23 Mode d'utilisation du sol

a) Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « Zone d'habitation 1 » [HAB- 1] est subdivisé comme suit :

[HAB-1•a] = maison unifamiliale à 1 unité de logement, plus 1 logement intégré au maximum ;

[HAB-1•b] = maison uni-, bi ou plurifamiliales à 4 unités de logements maximum par immeuble ;

[HAB-1•pap] = 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.

Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

b) Un logement intégré¹ d'une surface nette de 95,00 m² au maximum peut être autorisé dans les maisons unifamiliales.

c) Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, sans que la surface construite brute pouvant accueillir ses activités ou services ne puisse représenter plus de 40% de la surface construite brute de la maison.

Art.24 Degré d'utilisation du sol

Art. 24.1 Implantation des constructions

24.1.1 Recul avant

Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l'alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s) pour autant que le recula avant ne dépasse pas 6,00 mètres. Si aucun alignement n'est existant, le recul avant est entre 2,00 et 8,00 mètres.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l'Etat doivent avoir un recul d'au moins 5,00 mètres.

24.1.2 Recul latéral

Le recul latéral minimal des constructions est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante ou projetée sur un terrain attenant n'accuse aucun recul latéral, l'implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.

Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pour autant être inférieur à 2,00 mètres.

¹ Selon Annexe II du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ: «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.»

Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale, la nouvelle construction principale peut présenter un recul nul.

24.1.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions est de 6,00 mètres.

24.1.4 Dérogations

- a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.
- 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 immeubles existants ou de sécurité de la circulation.

Art. 24.2 Profondeur des constructions principales

- a) Les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres. Au rez-de-chaussée, la profondeur maximale est de 15,00 mètres (y compris terrasse couverte, véranda ou construction similaire).
- b) La profondeur maximale du niveau en sous-sol est déterminée par la profondeur maximale du rez-de-chaussée.
- c) Le sous-sol de la construction principale d'une maison plurifamiliale peut être prolongé jusqu'à 20,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter les reculs imposés. Exceptionnellement dans les terrains avec une pente moyenne supérieure à 15%, le sous-sol peut dépasser le terrain naturel de 1,00 mètre au maximum.
- d) Les dépendances agricoles peuvent dépasser les profondeurs définies ci-dessus.

Art. 24.3 Nombre de niveaux

Les constructions peuvent avoir au maximum deux niveaux pleins + un niveau sous combles respectivement un étage en retrait + un niveau en sous-sol (II+1C+1S ou II+1R+1S).

Les combles et les étages en retrait peuvent être aménagés sur au maximum 65% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Art. 24.4 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales est de :

- 7,00 mètres à la corniche et
- 12,00 mètres au faite.

III.4 PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics - type 1 (BEP-1)

Art.25 Degré d'utilisation du sol

Art. 25.1 Implantation des constructions

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

- recul avant : 0,00 mètres ;
- recul latéral : 3,00 mètres ;
- recul arrière : 3,00 mètres.

Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale, la nouvelle construction principale peut présenter un recul nul.

Art. 25.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions est définie par le recul postérieur.

Art. 25.3 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est défini en fonction des hauteurs maximales autorisées, avec un maximum de 5 niveaux.

Art. 25.4 Hauteurs des constructions

La hauteur totale maximale des constructions est de 15,00 mètres.

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

III.5 PAP QE Zone de bâtiments et d'équipements publics - type 2 (BEP-2)

Art.26 Degré d'utilisation du sol

Art. 26.1 Implantation des constructions

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

- recul avant : 0,00 mètres ;
- recul latéral : 3,00 mètres ;
- recul arrière : 3,00 mètres.

Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale, la nouvelle construction principale peut présenter un recul nul.

Art. 26.2 Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions est définie par le recul postérieur.

Art. 26.3 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est défini en fonction des hauteurs maximales autorisées, avec un maximum de 2 niveaux.

Art. 26.4 Hauteurs des constructions

La hauteur totale maximale des constructions est de 15,00 mètres.

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

Art. 26.5 Surface construite brute

La surface construite brute des constructions ou aménagements à but d'utilité publique ne doit pas dépasser 120 m².

III.6 Zone de sport et de loisir (REC)

Art.27 Degré d'utilisation du sol

Le PAP QE REC est destiné aux infrastructures et installations de sports, de loisirs, touristiques, ainsi qu'aux aires de jeux. Y sont également admis les infrastructures techniques.

L'aménagement d'emplacements de stationnement y est également admis. Les emplacements de stationnement doivent être aménagés selon des critères écologiques réduisant au minimum les surfaces scellées et prévoyant des plantations d'arbres.

Art. 27.1 Implantation et gabarit

a) La surface d'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 200,00 m².

b) Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.

Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale, la nouvelle construction principale peut présenter un recul nul.

c) La hauteur maximale totale est de 4,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain existant.

III.7 Zone de sport et de loisir « football » (REC-fb)

Art.28 Degré d'utilisation du sol

Le PAP QE REC-fb est destiné à l'aménagement d'un terrain sportif en plein air. Y sont également autorisées les constructions en relation directe avec la vocation de la zone, tel que les vestiaires et une buvette, ainsi que les infrastructures techniques.

Art. 28.1 Implantation et gabarit

- a) La surface d'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 100,00 m².
- b) Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.
Dans le cas où la parcelle voisine est libre de toute construction principale, la nouvelle construction principale peut présenter un recul nul.
- c) La hauteur maximale totale est de 4,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain existant.

III.8 PAP QE Zone de jardins familiaux (JAR)

Art.29 Degré d'utilisation du sol

Le quartier existant « zone de jardins familiaux » est destiné à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Les dispositions de l'article 10 sont d'application.

Annexe I: Terminologie du degré d'utilisation du sol

Terminologie reprise du 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.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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 5,00 m.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5,00 m et 10,00 m, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10,00 m, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

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.

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

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.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

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

b. affectation des locaux:

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

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

c. solidité et géométrie des locaux;

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors d'œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et les parachèvements 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 telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors d'œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 0,15 m d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

L. Surface de vente

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

Annexe II: Terminologie des plans d'aménagement particulier

Terminologie reprise 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 » - Annexe II : Terminologie.

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 1,00 m.

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Etage en retrait

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

Faîte/Faîtage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf

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

Hauteur du socle

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

Îlot

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

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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

Logement

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

Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maisons en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveau

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

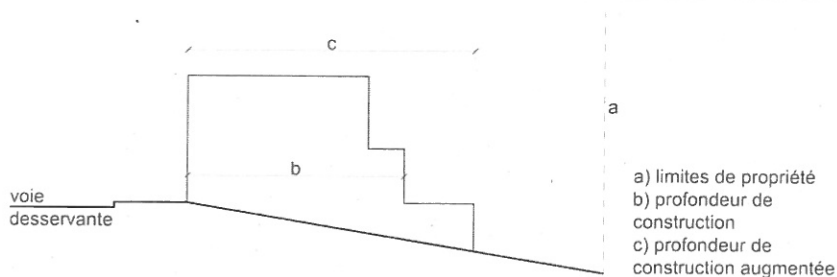
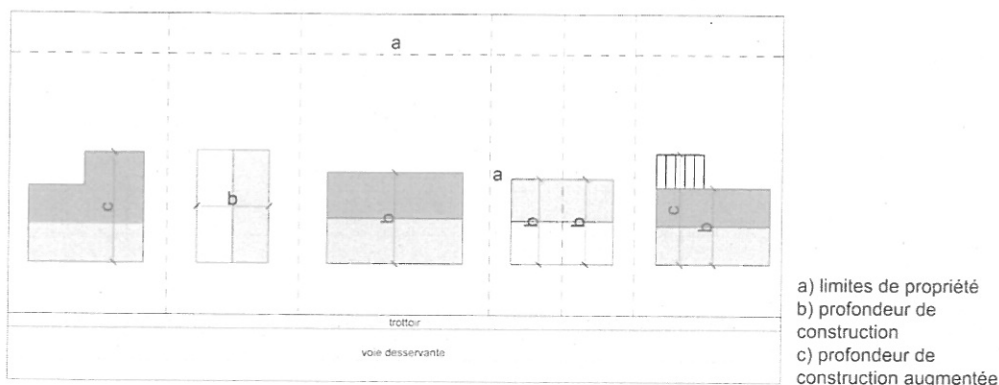
On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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



Recul

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

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

Lorsque la façade d'une construction est disposée obliquement par rapport à une limite séparative de la parcelle, le recul est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus de 1,00 m.

Terrasse

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

On distingue:

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

Voie desservante

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

Voie publique

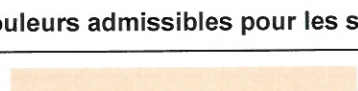
On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe III: Couleurs admissibles

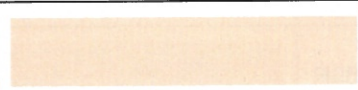





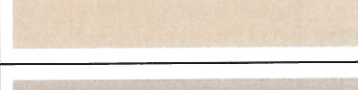
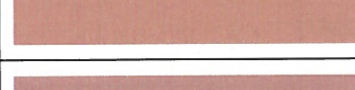
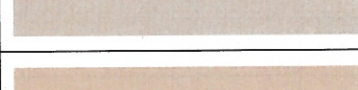
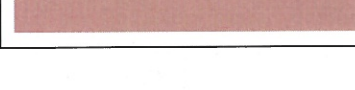
La palette de couleurs admissibles pour les façades

S 0500-N		S 1005-Y40R	
S 0502-Y		S 1005-Y50R	
S 1005-Y70R		S 1005-Y60R	
S 0505-Y10R		S 0510-Y10R	
S 0502-Y50R		S 0510-Y20R	
S 0505-Y20R		S 0510-Y30R	
S 0505-Y30R		S 0515-Y20R	
S 0505-Y40R		S 1010-Y10R	
S 0603-G80Y		S 1010-Y20R	
S 0804-G60Y		S 1015-Y10R	
S 0804-Y30R		S 1015-Y40R	
S 1002-B		S 1020-Y10R	
S 1002-R		S 1020-Y20R	
S 1002-Y		S 2020-Y10R	
S 1002-Y50R		S 2020-Y20R	
S 1005-Y10R		S 2040-Y10R	

S 0507-Y40R		S 1010-Y60R	
S 0804-Y50R		S 1020-Y50R	
S 0907-Y10R		S 1020-Y70R	
S 1005-Y20R		S 1510-Y50R	
S 1010-Y40R		S 1510-Y60R	
S 1510-G90Y		S 1515-Y40R	
S 1510-Y10R		S 2010-Y60R	
S 1510-Y20R		S 2020-Y60R	
S 1510-Y30R		S 2030-Y70R	
S 1510-Y40R		S 3010-Y50R	
S 2005-Y40R		S 3020-Y60R	
S 2010-Y20R		S 3020-Y70R	
S 2010-Y30R		S 3020-Y80R	
S 2010-Y40R		S 4030-Y70R	
S 3010-Y40R		S 4040-Y70R	
S 0510-Y80R		S 1005-G60Y	
S 0907-Y50R		S 1502-Y50R	
S 1010-Y50R		S 2002-Y50R	

S 2005-G40Y		S 2002-G50Y	
S 3005-Y20R		S 3005-R80B	
S 1000-N		S 1010-Y	
S 1502-G50Y		S 1515-G90Y	
S 2002-Y		S 2005-G60Y	
S 2502-Y		S 2005-Y10R	
S 3000-N		S 2010-G70Y	
S 0502-B50G		S 3005-G50Y	
S 1010-B		S 3005-G80Y	
S 1010-R80B		S 3010-Y10R	
S 1510-R80B		S 4010-G90Y	

La palette de couleurs admissibles pour les socles et encadrements

S 1015-Y20R		S 4005-Y50R	
S 1505-Y10R		S 4010-Y50R	
S 2005-G90Y		S 4010-Y90R	
S 2010-Y10R		S 4020-Y70R	
S 3005-Y50R		S 4020-Y90R	
S 3010-Y20R	