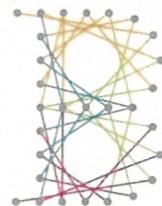


PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIERS EXISTANTS »
COMMUNE DE BISSEN



Référence: 19865/82C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 05/03/2025
Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden

VU ET APPROUVÉ
BISSEN, LE
4 NOV. 2024
Le conseil communal

mult. pour Habers
Engelbert

PARTIE ÉCRITE DES PAP « QUARTIERS EXISTANTS »
PROJET DE VERSION COORDONNÉE [DOSSIER 02]

Octobre 2024 - Vote du conseil communal

Mise en procédure	Février 2024
Avis de la cellule d'évaluation	09 août 2024, Réf. 19865/82C
Vote du conseil communal	Octobre 2024
Approbation du ministère des affaires intérieures	

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86

www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAP QE version initiale votée définitivement au conseil communal le 6 juin 2023 et approuvée définitivement par le ministère des Affaires intérieures en date du 29 février 2024 (Réf.: 19115/82C).

Modification :

- » Modification ponctuelle concernant **plusieurs articles**. Vote du conseil communal en octobre 2024
– [Dossier de modification n°02].

Sommaire

Chapitre 1	Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE)	6
Art. 1	PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1]	8
Art. 2	PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]	12
Art. 3	PAP QE – Zone mixte villageoise « Place de l'Immigration » [MIX-v•pi]	16
Art. 4	PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]	18
Art. 5	PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP / BEP-bo / BEP-cr]	21
Art. 6	PAP QE – Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]	22
Art. 7	PAP QE – Zone d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]	24
Art. 8	PAP QE – Zone spéciale – Circuit d'essai [SPEC-CE]	26
Art. 9	PAP QE – Zone spéciale – Innovation campus [SPEC-IC]	27
Art. 10	PAP QE – Zone commerciale [COM]	28
Art. 11	PAP QE – Zone spéciale – station-service [SPEC-ST]	30
Art. 12	PAP QE – Zone spéciale – CFL [SPEC-CFL]	32
Art. 13	PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC]	33
Art. 14	PAP QE – Zone de sport et de loisir « A Pafent » [REC-ap]	33
Art. 15	PAP QE – Zone de sport et de loisir de type « Parc » [REC-parc]	33
Art. 16	PAP QE – Zone de sport et de loisir « Am Pëttener Wee » [REC-pw]	33
Art. 17	PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]	34
Chapitre 2	Règles applicables à tous les PAP QE	35
Art. 18	Constructions existantes	35
Art. 19	Lotissement de terrains	35
Art. 20	Cession de terrains	35
Art. 21	Assainissement énergétique	35
Art. 22	Panneaux solaires	36
Chapitre 3	Règles applicables à certains PAP QE	37
Art. 23	Crèches et structures d'accueil pour enfants	37
Art. 24	Construction principale en deuxième position	37
Art. 25	Rez-de-chaussée	37
Art. 26	Pergola, terrasse couverte et construction similaire	38
Art. 27	Ouvertures dans la toiture	38
Art. 28	L'étage en retrait	39
Art. 29	Saillies sur les façades	39
Art. 30	Emplacements de stationnement, garages et car-ports	40
Art. 31	Dépendances	41
Art. 32	Équipements techniques fixes	41

Art. 33	Espaces libres et jardins privés	42
Art. 34	Travaux de déblai et remblai	42
Art. 35	Clôtures, murs de soutènement	42
Chapitre 4	Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles	44
Art. 36	Marge de reculement	44
Art. 37	Façade oblique	44
Art. 38	Profondeur des constructions	45
Art. 39	Hauteur des constructions	46
Chapitre 5	Annexes	49
Art. 40	Couleurs admises en secteur protégé de type « environnement construit – C »	49
Art. 41	Glossaire	55

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

Le tissu bâti existant de la Commune de Bissen est divisé en plans d'aménagement particulier « quartiers existants ».

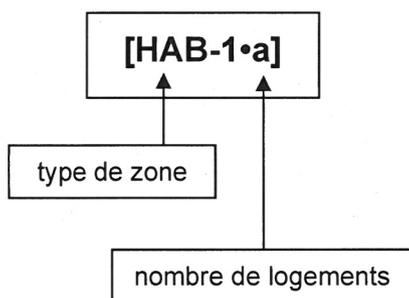
Les plans d'aménagement particulier « quartiers existants », appelés par la suite PAP QE, sont subdivisés par type de zone, comme suit :

- » PAP QE – Zone d'habitation 1 [HAB-1],
- » PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- » PAP QE – Zone mixte villageoise « Place de l'Immigration » [MIX-v•pi],
- » PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
- » PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP / BEP-bo / BEP-cr],
- » PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1],
- » PAP QE – Zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2],
- » PAP QE – Zone spéciale – Circuit d'essai [SPEC-CE],
- » PAP QE – Zone spéciale – Innovation campus [SPEC-IC],
- » PAP QE – Zone commerciale [COM],
- » PAP QE – Zone spéciale – station-service [SPEC-ST],
- » PAP QE – Zone spéciale – CFL [SPEC-CFL],
- » PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC],
- » PAP QE – Zone de sport et de loisir « A Pafent » [REC-ap],
- » PAP QE – Zone de sport et de loisir de type « Parc » [REC-parc],
- » PAP QE – Zone de sport et de loisir « Am Pöttener Wee » [REC-pw],
- » PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

Représentation graphique des PAP QE

Les PAP QE sont localisés sur 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 règlementé 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. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP approuvés et de la partie écrite PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP approuvés priment.

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

1.1 Affectation et nombre de logements

1.1.1 Affectation

a) Dans les maisons unifamiliales sont également admises des locaux liés aux activités d’une profession libérale, sur une surface équivalente à un niveau maximum.

b) Dans les maisons plurifamiliales, une unité de commerce, service ou autre affectation non résidentielle est admise et équivaut à une unité de logement dans la détermination du nombre maximal de logements par immeuble.

c) Y sont également admises les affectations suivantes :

- » les crèches, selon les prescriptions de l’Art. 23 ;
- » les constructions et les établissements d’utilité publique.

d) L’implantation de stations-services pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant est interdite.

1.1.2 Nombre de logements

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] = maisons unifamiliales ;

[HAB-1•b] = maison uni-, bi- ou plurifamiliale à 6 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.

Un logement intégré est admis par maison unifamiliale.

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

1.2 Agencement des constructions

Les constructions situées dans ce PAP QE peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

1.3 Marges de reculement

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

1.3.1 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 recul 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, voir Art. 30.

1.3.2 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.

1.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions est de 10,00 mètres.

1.3.4 Dérogation

a) 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.

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 ainsi que pour les équipements techniques réalisés par les gestionnaires de réseaux.

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 Lotissement de terrains

Dans le cadre d'un lotissement de terrains en vertu de l'Art. 19, les maisons unifamiliales sont isolées, jumelées ou groupées en bande d'au maximum trois maisons en bande.

Une dérogation peut être accordée afin de permettre un raccord harmonieux au bâti existant, notamment au cas où une nouvelle construction serait à accoler à un pignon nu existant.

1.5 Gabarit des constructions principales

1.5.1 Profondeur

a) Les constructions ont une profondeur maximale de 14,00 mètres.

En cas d'implantation d'une construction accolée à une construction existante sur la parcelle avoisinante, la nouvelle construction ne peut dépasser la construction attenante du côté postérieur de 3,00 mètres au maximum au-delà d'une profondeur minimale garantie de 10,00 mètres.

b) Le sous-sol de la construction principale d'une maison plurifamiliale peut être prolongé jusqu'à 21,00 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.

1.5.2 Nombre de niveaux

Les constructions ont deux niveaux hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec au maximum 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

1.5.3 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions est de :

- » 7,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère ;
- » 12,00 mètres au faîte.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 39. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l'Art. 30 et l'Art. 31.

b) Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

1.5.4 Toitures

a) La toiture d'une construction doit avoir au moins deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 30 et 45 degrés

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 40% 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 ;
- » le nombre maximal de niveaux pleins est défini dans l'Art. 1.4.2 ; pour les volumes annexes à toiture plate, l'aménagement d'un niveau supplémentaires 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. L'utilisation en tant que toit-terrasse n'est admis uniquement si un recul minimal de 3,00 mètres du bord de la terrasse jusqu'à la limite de propriété est observé.

c) Les toitures de style « Mansart » ou bombées sont interdites. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

d) 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.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 26.

1.5.5 Façades

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

b) Les avant-corps sont admis sur toutes les façades des niveaux pleins et sous respect de la définition reprise à l'Art. 41, sur au maximum 30% de la surface totale de chaque façade respective et avec une saillie maximale de 2,00 mètres. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière minimaux fixés dans l'Art. 1.3 d'au maximum 0,50 mètre ; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine.

1.6 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

1.6.1 Toiture

a) La toiture d'une construction principale doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les dispositions de l'article 1.5.4 c) restent d'application.

b) La saillie à la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l'alignement de la façade et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

1.6.2 Façades

a) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 40 ou similaires.

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, sans dépasser 10% de la surface totale de la façade concernée.

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point b) de l'article 1.5.4 peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

b) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale, à l'exception des façades arrière.

Pour les « constructions à conserver », une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

c) Les balcons et les avant-corps en façade sont interdits.

1.6.3 Dérogations

Pour les « constructions à conserver » et « gabarits d'une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale (Art. 1.5.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- » La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit à préserver ;
- » un changement d'affectation n'est admis que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont admises dans le quartier existant respectif.

Art. 2 PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v]

2.1 Affectation et nombre de logements

2.1.1 Affectation

a) Y sont admises les affectations suivantes :

- » des habitations ;
- » des exploitations agricoles et des centres équestres ;
- » des activités artisanales ;
- » des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti ;
- » des activités de loisirs ;
- » des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 2.000 m² par immeuble ;
- » des hôtels, des restaurants et des débits de boissons ;
- » des équipements de service public ;
- » des établissements de petite et moyenne envergure ;
- » des activités culturelles et de récréation ;
- » les crèches sont admises suivant les prescriptions de l'Art. 23.

b) L'implantation de stations-services pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant est interdite.

2.1.2 Nombre de logements

Les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 8 logements par immeuble au maximum sont admissibles.

Un logement intégré est admis par maison unifamiliale.

2.2 Agencement des constructions

Les constructions situées dans ce PAP QE peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

2.3 Marges de reculement

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

2.3.1 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 recul 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, voir Art. 30.

2.3.2 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.

2.3.3 Recul arrière

Le recul arrière minimal des constructions est de 10,00 mètres. En cas de reconstruction d'un immeuble, le recul arrière existant peut être repris.

2.3.4 Dérogations

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension d'un bâtiment, les reculs existants par rapport au domaine public 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 immeubles existants ou de sécurité de la circulation ainsi que pour les équipements techniques réalisés par les gestionnaires de réseaux.

2.4 Gabarit des constructions principales

2.4.1 Profondeur

a) Les constructions ont une profondeur maximale de 14,00 mètres.

En cas d'implantation d'une construction accolée à une construction existante sur la parcelle avoisinante, la nouvelle construction ne peut dépasser la construction attenant du côté postérieur de 3,00 mètres au maximum au-delà d'une profondeur minimale garantie de 10,00 mètres.

b) Le sous-sol de la construction principale d'une maison plurifamiliale, d'un commerce ou d'un bâtiment administratif peut être prolongé jusqu'à 21,00 mètres, sous condition d'être enterré complètement et de respecter des reculs arrière et latéraux de 3,00 mètres au minimum. 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.

c) Une dérogation relative à la profondeur maximale peut être accordée pour les activités artisanales et de commerce, les activités de loisirs et services administratifs ou professionnels ainsi que les hôtels, restaurants et débits à boissons.

2.4.2 Nombre de niveaux

a) Les constructions ont trois niveaux hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec au maximum 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

2.4.3 Hauteur

a) La hauteur maximale des constructions est de :

- » 9,00 mètres à la corniche ou à l'acrotère ;
- » 14,00 mètres au faite.

b) Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 39. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l'Art. 30 et l'Art. 31.

c) Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

2.4.4 Toitures

a) La toiture d'une construction doit avoir au moins deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 30 et 45 degrés

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 40% 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 ;
- » le nombre maximal de niveaux pleins est défini dans l'Art. 2.4.2 ; pour les volumes annexes à toiture plate, l'aménagement d'un niveau supplémentaires 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. L'utilisation en tant que toit-terrasse n'est admis uniquement si un recul minimal de 5,00 mètres du bord de la terrasse jusqu'à la limite de propriété est observé.

c) Les toitures de style « Mansart » ou bombées sont interdites. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

d) La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui 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.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 26.

2.4.5 Façades

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

b) Les avant-corps sont admis sur toutes les façades des niveaux pleins et sous respect de la définition reprise à l'Art. 41, sur au maximum 30% de la surface totale de chaque façade respective et avec une saillie maximale de 2,00 mètres. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière minimaux fixés dans l'Art. 2.3 d'au maximum 0,50 mètre ; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine.

2.5 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

2.5.1 Toiture

a) La toiture d'une construction principale doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les dispositions de l'article 2.4.4 b) restent d'application.

b) La saillie à la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l'alignement de la façade et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

2.5.2 Façades

a) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 40 ou similaires.

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, sans dépasser 10% de la surface totale de la façade concernée.

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point c) de l'article 2.4.4 peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

b) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale, à l'exception des façades arrière.

Pour les « constructions à conserver », une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

c) Les balcons et les avant-corps en façade sont interdits.

2.5.3 Dérogations

Pour les « constructions à conserver » et « gabarits d'une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale (Art. 2.4.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- » La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit à préserver ;
- » un changement d'affectation n'est admis que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont admises dans le quartier existant respectif.

Art. 3 PAP QE – Zone mixte villageoise « Place de l’Immigration » [MIX-v•pi]

3.1 Affectation et nombre de logements

3.1.1 Affectation

a) Y sont admises les affectations suivantes :

- » des habitations ;
- » des exploitations agricoles et des centres équestres ;
- » des activités artisanales ;
- » des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti ;
- » des activités de loisirs ;
- » des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 2.000 m² par immeuble ;
- » des hôtels, des restaurants et des débits de boissons ;
- » des équipements de service public ;
- » des établissements de petite et moyenne envergure ;
- » des activités culturelles et de récréation ;
- » les crèches sont admises suivant les prescriptions de l’Art. 23.

b) L’implantation de stations-services pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant est interdite.

3.1.2 Nombre de logements

Les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 8 logements par immeuble au maximum sont admissibles.

Un logement intégré est admis par maison unifamiliale.

3.2 Agencement des constructions

Les constructions situées dans ce PAP QE peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

3.3 Marges de reculement

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

3.3.1 Marges de reculement

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

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

3.3.2 Dérogations

a) Exceptionnellement, dans le cas d’une reconstruction d’un bâtiment ou de l’extension, les reculs existants par rapport au domaine public 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 immeubles existants ou de sécurité de la circulation ainsi que pour les équipements techniques réalisés par les gestionnaires de réseaux.

3.4 Gabarit des constructions principales

3.4.1 Profondeur

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

3.4.2 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est défini en fonction des hauteurs maximales admises.

3.4.3 Hauteur

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

b) Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 39. La hauteur des dépendances respectivement des garages ou car-ports est définie dans l'Art. 30 et l'Art. 31.

c) Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions avoisinantes (maximum 1,00 mètre).

3.4.4 Toitures

La forme de la toiture est libre.

3.4.5 Façades

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

b) Les avant-corps sont admis sur toutes les façades des niveaux pleins et sous respect de la définition reprise à l'Art. 41, sur au maximum 30% de la surface totale de chaque façade respective et avec une saillie maximale de 2,00 mètres. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière minimaux fixés dans l'Art. 3.3 d'au maximum 0,50 mètre ; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine.

Art. 4 PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r]

4.1 Affectation et nombre de logements

4.1.1 Affectation

a) Y sont admises les affectations suivantes :

- » des logements de type maison unifamiliale avec un logement intégré au maximum ;
- » des exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, apicoles ainsi qu'aux centres équestres ;
- » des activités de commerce directement liées à une exploitation agricole ou similaire, avec une surface de vente limitée à 100 m² par exploitation ;
- » des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation avec la destination principale de la zone.

b) L'implantation de stations-services pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant et les crèches sont interdites.

4.2 Agencement des constructions

Les constructions situées dans cette zone peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande.

4.3 Marges de reculement

a) Les marges de reculement des dépendances agricoles sont d'au moins 3,00 mètres sur limites de parcelle.

b) Les marges de reculement des maisons unifamiliales sont d'au moins :

- » 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). 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, voir Art. 30 ;
- » recul latéral : 3,00 mètres ;
- » recul arrière : 10,00 mètres.

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

c) Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 36.

4.3.1 Dérogations

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension d'un bâtiment, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus.

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 ainsi que pour les équipements techniques réalisés par les gestionnaires de réseaux.

4.4 Gabarit des constructions principales

4.4.1 Profondeur

a) La profondeur maximale des dépendances agricoles est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.

b) Les autres constructions ont une profondeur maximale de 14,00 mètres.

En cas d'implantation d'une construction accolée à une construction existante, la nouvelle construction ne peut dépasser la construction attenante du côté postérieur de 3,00 mètres au maximum au-delà d'une profondeur minimale garantie de 10,00 mètres.

4.4.2 Hauteur

a) Les constructions ont deux niveaux hors-sol au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec au maximum 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

b) La hauteur maximale est de :

- » 7,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère ;
- » 12,00 mètres au faite.

4.4.3 Toitures

a) La toiture d'une construction doit avoir au moins deux versants, avec une pente qui doit se situer entre 30 et 45 degrés

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 40% 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 ;
- » le nombre maximal de niveaux pleins est défini dans l'Art. 4.4.2 ; pour les volumes annexes à toiture plate, l'aménagement d'un niveau supplémentaires 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. L'utilisation en tant que toit-terrasse n'est admis uniquement si un recul minimal de 5,00 mètres du bord de la terrasse jusqu'à la limite de propriété est observé.

Les toitures de style « Mansart » ou bombées sont interdites. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

c) La couverture des toitures inclinées est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et mate. 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.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 26.

4.4.4 Façades

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

b) Les avant-corps sont admis sur toutes les façades des niveaux pleins et sous respect de la définition reprise à l'Art. 41, sur au maximum 30% de la surface totale de chaque façade respective et avec une saillie maximale de 2,00 mètres. Ils peuvent dépasser les reculs avant et arrière minimaux fixés dans l'Art. 4.3 d'au maximum 0,50 mètre ; sans pour autant empiéter sur le domaine public ou une propriété voisine.

4.5 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

4.5.1 Toiture

a) La toiture d'une construction principale doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés. Les dispositions de l'article 4.4.3 b) restent d'application.

b) La saillie à la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,25 mètre par rapport à l'alignement de la façade et entre 0,10 et 0,30 mètre en pignon.

4.5.2 Façades

a) Les façades sont à réaliser en enduit minéral lisse ; les socles sont à exécuter en enduit minéral ou en pierre naturelle. Pour toutes les façades des constructions principales ou annexes, seules sont admises les couleurs définies dans l'Art. 40 ou similaires.

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, sans dépasser 10% de la surface totale de la façade concernée.

Par dérogation à ce qui précède, les annexes visées sous le point c) de l'article 4.4.3 peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

b) Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale, à l'exception des façades arrière.

Pour les « constructions à conserver », une dérogation peut être accordée pour toutes les façades, sous condition que les ouvertures de fenêtres supplémentaires restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

c) Les balcons et les avant-corps en façade sont interdits.

4.5.3 Dérogations

Pour les « constructions à conserver » et « gabarits d'une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale (Art. 4.4.1), le bourgmestre peut déroger lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- » La profondeur maximale des constructions ne doit en aucun cas dépasser la profondeur du gabarit à préserver ;
- » un changement d'affectation n'est admis que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et pour les activités qui sont admises dans le quartier existant respectif.

Art. 5 PAP QE – Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP / BEP-bo / BEP-cr]

5.1 Affectation

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et de services et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

On distingue :

- » La zone **BEP**, pour les bâtiments d'envergures, les équipements et aménagements publics.
- » La zone **BEP-bo**, pour les infrastructures et aménagements légers en relation avec un bassin d'orage.
- » La zone **BEP-cr**, pour des activités pédagogiques et les structures d'accueil pour la petite enfance.

5.2 Agencement des constructions

Les constructions situées dans cette zone peuvent être isolés ou accolés à des constructions existantes sur le terrain voisin.

5.3 Marges de reculement

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

- » recul avant : 0,00 mètre ;
- » recul latéral : 0,00 mètre ;
- » recul arrière : 0,00 mètre.

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

5.4 Gabarit

5.4.1 Profondeur

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

5.4.2 Nombre de niveau et hauteur

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

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

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

5.4.3 Toiture

Les toitures ont une forme libre.

Art. 6 PAP QE – Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

6.1 Affectation

La zone d'activités économiques communale type 1 est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont également admises les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux dont la surface construite brute ne dépasse pas 2.000,00 m² par immeuble bâti, ainsi que les concessions automobiles.

Complémentairement à l'activité principale, y sont admis les activités de commerce de détail, limitées à 2.000,00 m² de surface de vente par immeuble bâti, ainsi que les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et le stockage de marchandises ou de matériaux.

Par parcelle, y est également admis un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont interdites.

L'implantation de stations-services sont interdites à l'exception des infrastructures de distribution de carburant servant exclusivement aux besoins d'une ou plusieurs entreprises sur place et des stations-services à bornes électriques.

6.2 Emprise au sol maximale

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

6.3 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.

6.3.1 Dérogations

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension 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.

6.4 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.

Sur un tiers de l'emprise au sol de la construction, la hauteur maximale est ramenée à 15,00 mètres.

Aucun dépassement n'est admis au-delà de ces hauteurs maximales.

c) Les hauteurs sont mesurés suivant les indications de l'Art. 39 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 m² 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.

6.5 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. 7 PAP QE – Zone d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]

7.1 Affectation

La zone d'activités économiques communale type 2 est destinée aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation, ainsi que du stockage de marchandises ou de matériaux complémentaires à l'activité principale de l'entreprise.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des activités de prestations de service commerciaux ou artisanaux liées aux activités de la zone concernée.

Par parcelle, y est admis un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Les crèches, structures d'accueil pour enfants et établissements similaires sont interdites.

L'implantation de stations-services sont interdites à l'exception des infrastructures de distribution de carburant servant exclusivement aux besoins d'une ou plusieurs entreprises sur place et des stations-services à bornes électriques.

7.2 Emprise au sol maximale

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

7.3 Marges de reculement

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

- » recul avant : 10,00 mètres,
- » recul latéral : 10,00 mètres,
- » recul arrière : 10,00 mètres.

7.3.1 Dérogations

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension 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.

c) Les constructions peuvent être accolées à des constructions existantes sur le terrain voisin, sous réserve du respect d'autres dispositions relatives à la sécurité et à la prévention d'incendies.

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.

Sur un tiers de l'emprise au sol de la construction, la hauteur maximale est ramenée à 15,00 mètres.

Sur 15% de l'emprise au sol de la construction, la hauteur maximale est ramenée à 18,00 mètres.

Aucun dépassement n'est admis au-delà de ces hauteurs maximales.

c) Les hauteurs sont mesurés suivant les indications de l'Art. 39 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 m² 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

a) 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.

b) Le maximum d'accès carrossables sur la rue « am Seif » est limité à 3 et sur la future rue à 2 par entreprise.

Art. 8 PAP QE – Zone spéciale – Circuit d'essai [SPEC-CE]

8.1 Affectation

La zone spéciale – circuit d'essai est destinée à recevoir des équipements et installations pour les besoins de l'exploitation du circuit d'essai et des infrastructures attenantes.

L'implantation de stations-services, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

8.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées ou jumelées.

8.3 Marges de reculement

Les marges de reculement des constructions sur limites de la parcelle sont de 8,00 mètres au minimum.

La distance minimale entre deux constructions non jumelées sur une même parcelle est de 6,00 mètres au minimum. Toutefois, deux constructions peuvent être jumelées sur une même parcelle.

8.4 Gabarit

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut pas dépasser 0,10.

8.4.1 Profondeur

La profondeur des constructions est de 20,00 mètres au maximum.

8.4.2 Hauteur

Les constructions ont une hauteur totale de 15,00 mètres au maximum mesurée par rapport au terrain naturel.

Des éléments de construction hors gabarit sont admis 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. Ces éléments de construction sont limités à 25 % de la surface totale de l'étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit admis.

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

8.5 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. 9 PAP QE – Zone spéciale – Innovation campus [SPEC-IC]

Le PAP QE « zone spéciale – Innovation campus » [SPEC-IC] est couvert d'un PAP NQ approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 12 janvier 2017 (réf. :17678/82 Bissen) et maintenu en vigueur. La partie graphique et la partie écrite du PAP en vigueur sont d'application.

Art. 10 PAP QE – Zone commerciale [COM]

10.1 Affectation

La zone commerciale est principalement destinée aux commerces de gros et de détail, dont la surface de vente ne dépasse pas 2.500,00 m² par immeuble bâti.

Par parcelle, y est également admis un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 10 pour cent de la surface de vente.

L'implantation de stations-service sont interdites à l'exception des stations-service à bornes électriques.

10.2 Emprise au sol maximale

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

10.3 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.

10.3.1 Dérogations

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension 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.

10.4 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.

Sur un tiers de l'emprise au sol de la construction, la hauteur maximale est ramenée à 15,00 mètres.

Sur 15% de l'emprise au sol de la construction, la hauteur maximale est ramenée à 18,00 mètres.

Aucun dépassement n'est admis au-delà de ces hauteurs maximales.

Au-delà de la hauteur maximale indiquée ci-dessus, un niveau technique supplémentaire est admis sur au maximum 15% de la surface totale de l'étage en dessous et avec une hauteur maximale de 3,00 mètres.

c) Les hauteurs sont mesurés suivant les indications de l'Art. 39 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 m² 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.

10.5 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. 11 PAP QE – Zone spéciale – station-service [SPEC-ST]

11.1 Affectation

a) Le PAP QE « Zone spéciale - station-service » est réservé aux stations-services.

Complémentaire à l'activité principale, y sont admis des activités de prestations de services directement liées aux activités de la zone concernée ainsi que le commerce de détail.

La surface de vente est limitée à 200,00 m² par station-service exploitée.

b) Tous types de logement, y inclus les logements de service, sont interdits.

11.2 Implantation

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

11.3 Marges de reculement

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

- » recul avant : 6,00 mètres,
- » recul latéral : 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.

Dérogations

a) Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction ou de l'extension 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.

c) Les constructions peuvent être accolées à des constructions existantes sur le terrain voisin, sous réserve du respect d'autres dispositions relatives à la sécurité et à la prévention d'incendies.

11.4 Gabarit

a) La profondeur maximale des constructions est définie en fonction du COS maximal.

b) Les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins maximum et la hauteur maximale totale des constructions est de 8,00 mètres.

Des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la station à essence sont admis en sous-sol.

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

c) La forme de la toiture est libre.

11.5 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. 12 PAP QE – Zone spéciale – CFL [SPEC-CFL]

La zone spéciale « CFL » est destinée à recevoir des emplacements de stationnement, des dépôts de chantier et des équipements techniques en relation directe avec la destination de la zone. Y sont également admis les constructions et aménagements d'utilité publique.

Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont admis.

12.1 Implantation et gabarit

- a) La surface d'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 30,00 m².
- b) Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle.
- c) La hauteur maximale totale est de 4,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain existant.
- d) Des dérogations peuvent être accordées afin de permettre l'implantation de constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

Art. 13 PAP QE – Zone de sport et de loisir [REC]

La zone de sport et de loisir est réservée aux infrastructures et installations de sports, de loisirs, touristiques, ainsi qu'aux aires de jeux.

Seuls des constructions légères et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont admis.

13.1 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 3,00 mètres sur les limites de la parcelle.
- c) La hauteur maximale totale est de 4,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain existant.

Art. 14 PAP QE – Zone de sport et de loisir « A Pafent » [REC-ap]

La zone de sport et de loisir « A Pafent » est destinée à l'aménagement d'un terrain sportif en plein air et non synthétique. Y sont également admises les constructions en relation directe avec la vocation de la zone, tel que les vestiaires et une buvette, ainsi que les infrastructures techniques.

14.1 Implantation et gabarit

- a) La surface d'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 50,00 m².
- b) Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.
- c) La hauteur maximale totale est de 4,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain existant.

Art. 15 PAP QE – Zone de sport et de loisir de type « Parc » [REC-parc]

Les zones de sport et de loisir de type « Parc » sont destinées aux infrastructures et installations de sports et de loisirs, aux espaces verts de détente et de repos 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.

Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont admis.

15.1 Implantation et gabarit

- a) La surface d'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 20,00 m².
- b) Les constructions hors-sol doivent respecter un recul minimum de 2,00 mètres sur les limites de la parcelle.
- c) La hauteur maximale totale est de 4,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain existant.

Art. 16 PAP QE – Zone de sport et de loisir « Am Pöttener Wee » [REC-pw]

La zone de sport et de loisir « Am Pöttener Wee » est destinée aux infrastructures et installations de sports et de loisirs, ainsi qu'aux aires de jeux.

Y sont également admises les constructions en relation directe avec la vocation de la zone, tel que les pataugeoires, les jeux aquatiques ainsi que les infrastructures techniques.

16.1 Implantation et gabarit

- a) La surface d'emprise au sol d'une construction ne peut pas dépasser 150,00 m².
- b) Les constructions hors-sol doivent respecter un recul minimum de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle.
- c) La hauteur maximale totale est de 4,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain existant.
- d) Sur une parcelle la surface totale maximale cumulée des pataugeoires et jeux aquatiques ne peut pas dépasser 80 m².
- e) Le bourgmestre peut autoriser une augmentation des prescriptions dimensionnelles aux points a), b) et d) pour des constructions spéciales, notamment des équipements de jeux, un observatoire et autre construction technique.

Art. 17 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]

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.

17.1 Implantation et gabarit

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, sous réserve du respect de l'Art. 31, l'Art. 34 et l'Art. 35.

Chapitre 2 Règles applicables à tous les PAP QE

Les prescriptions du présent chapitre sont applicables à tous les PAP « quartier existant ».

Art. 18 Constructions existantes

- a) Les logements, exploitations, commerces et services existants et dument admis avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable, peuvent être maintenus, respectivement, poursuivre leurs activités. Des travaux mineurs de transformation et des travaux d'entretien sont admis pour les constructions et les aménagements existants.
- b) Afin de permettre la rénovation et/ou le rehaussement d'une construction existante dont les dimensions et l'affectation 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.
- c) Toute construction existante dans les PAP QE visées par le Chapitre 1 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. 19 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 établi par un géomètre officiel conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel 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.

Art. 20 Cession de terrains

La délivrance d'une autorisation de construire peut-être conditionnée par la cession gratuite à la commune des terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article 25 alinéa 3 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

Art. 21 Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs, la profondeur et les hauteurs à la corniche et au faîte d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée.

Art. 22 Panneaux solaires

a) Des panneaux solaires sont admis sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Par dérogation aux dispositions relatives à la matérialité des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

b) Les panneaux solaires sur les toitures plates doivent avoir un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 mètre et une pente maximale de 35°.

Le recul minimal peut être ramené à 0,00 mètre, si les panneaux solaires présentent une hauteur maximale de 0,50 mètre.

c) Des 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) 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_{crête}, 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.

22.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

- » Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

Les panneaux solaires en façade sont interdits.

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 [HAB-1],
- » PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
- » PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
- » PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR].

Art. 23 Crèches et structures d’accueil pour enfants

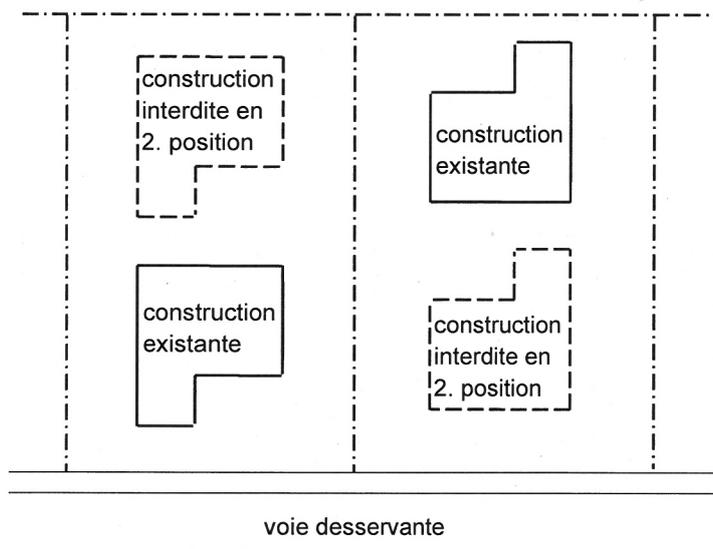
Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont admis dans les PAP QE de la zone d’habitation 1 [HAB-1] et de la zone mixte villageoise [MIX-v], conformément aux dispositions des PAP QE respectifs. La capacité d’accueil est limitée à 80 enfants.

Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont admis sous condition que les fonds concernés disposent d’un accès direct à une route nationale ou un chemin repris.

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

Art. 24 Construction principale en deuxième position

Une construction principale en deuxième position, sur la même parcelle et desservie par la même voie desservante que la construction en première position, est interdite.



Art. 25 Rez-de-chaussée

- a) Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l’axe de la voie publique existante.
- b) Pour les constructions situées sur un terrain plat ou avec une pente moyenne inférieure à 10%, le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum ou supérieur à cette cote de 1,50 mètre au maximum. Pour les constructions accolées, le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur à cette cote de 0,50 mètre au maximum.

La cote est mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement.

c) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne égale ou supérieure à 10%, le niveau du rez-de-chaussée est à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel et sur la base d'un levé topographique de la situation existante.

Art. 26 Pergola, terrasse couverte et construction similaire

En dehors du gabarit admis pour la construction principale, une construction de type « pergola » ou la couverture d'une terrasse est admise, sous condition de respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres et les reculs latéraux réglementaires.

Une telle construction doit être accolée à la façade du bâtiment principal, reposer sur 4 piliers fixés au sol, s'aligner à la hauteur du linteau supérieur de la porte fenêtre, être ouverte sur tous les côtés et avoir une profondeur maximale de 4,00 mètres. L'utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.

Art. 27 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 admises.

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

La somme des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade, avec une largeur maximale de 2,50 mètres par ouverture, et la corniche peut être interrompue sur la moitié de la longueur de la façade au maximum.

27.1 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions sont précisées de la manière suivante :

Y sont admises les lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires. Les loggias sont interdites.

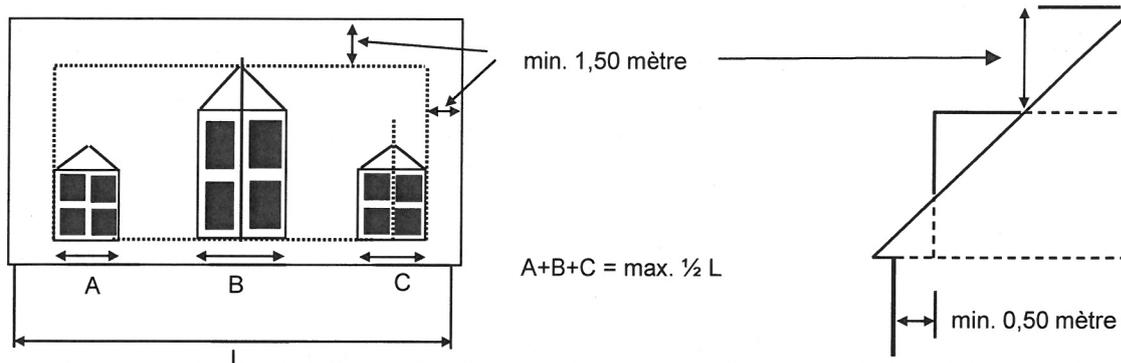
Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre pour les maisons en bande.

La largeur d'une ouverture ne dépasse pas 2,00 mètres. La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées dans la façade concernée.

La corniche ne peut pas être interrompue.

Les lucarnes 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 :



Art. 28 L'étage en retrait

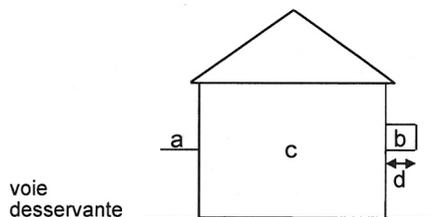
Du côté antérieur et postérieur les retraits de l'étage en retrait doivent avoir un recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan de la façade sur au moins la deux tiers de la largeur de la façade respective. L'autre tiers de l'étage en retrait peut être aménagée à l'aplomb de la façade du niveau en dessous.

Art. 29 Saillies sur les façades

Les parties saillantes ou saillies des constructions comprennent les escaliers extérieurs et rampes ainsi que les avant-toits, corniches, balcons, auvents, marquises, enseignes publicitaires et éclairages. Les prescriptions concernant les avant corps sont définies dans les PAP QE respectifs.

Les saillies définies ci-dessus peuvent être admises sous les conditions suivantes :

- Les escaliers extérieurs et rampes peuvent avoir une saillie maximale de 2,00 mètres.
- Les saillies des corniches principales sont définies dans les PAP QE spécifiques.
- Les auvents et avant-toits peuvent avoir une saillie maximale de 1,00 mètre.
- Les balcons peuvent avoir une surface égale au dixième de la surface de la façade et leur saillie ne peut pas dépasser 2,00 mètres.



- avant-toit etc.
- balcon
- construction principale
- profondeur max : 2,00 mètres

À l'exception des saillies visées sous les points a, b et c, les parties saillantes des constructions doivent respecter les reculs minimaux définies dans le PAP QE respectif. Les balcons, point d), peuvent entrer dans les reculs minimaux, toutefois ils doivent toujours avoir un recul d'au moins 1,90 mètre par rapport aux limites de propriété. Les escaliers aménagés dans le cadre de l'aménagement extérieur ne sont pas considérés comme saillies dans le sens du présent article.

Les acrotères des toitures plates peuvent présenter une saillie maximale de 0,05 mètre par rapport au plan de la façade.

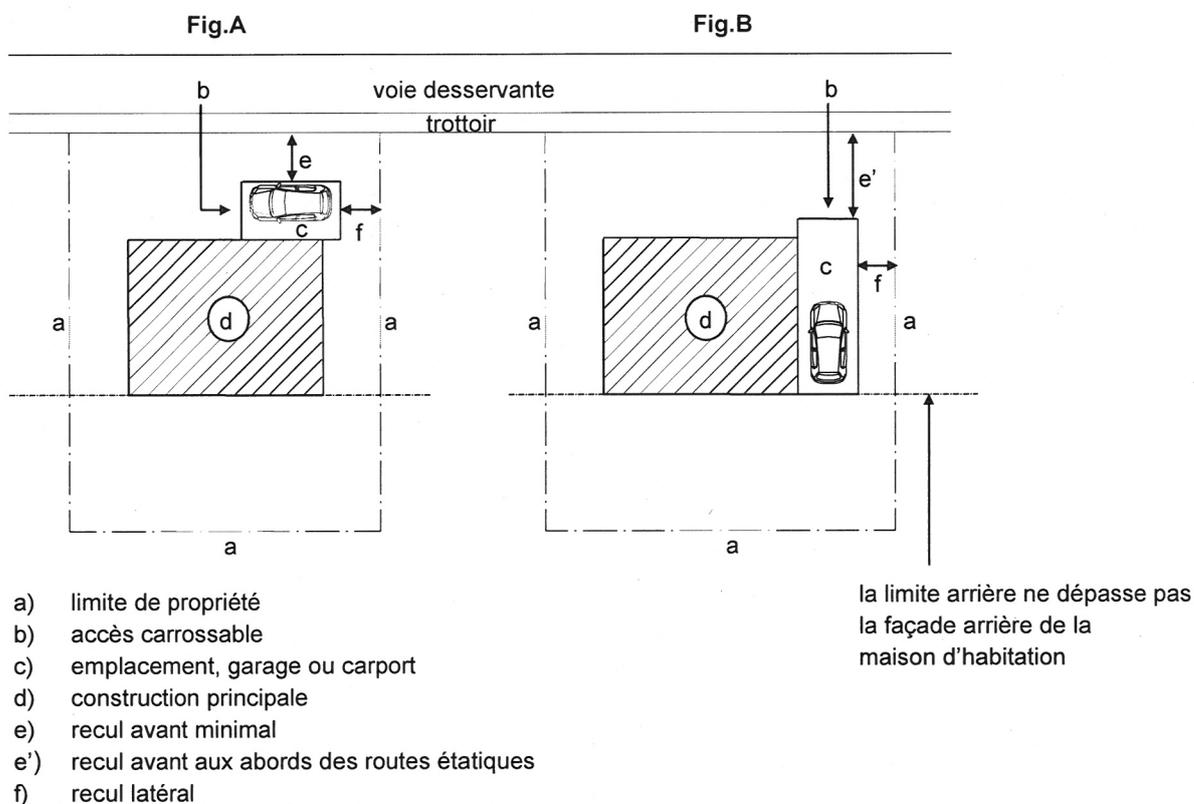
Art. 30 Emplacements de stationnement, garages et car-ports

30.1 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.
- b) Les emplacements de stationnement à ciel libre sont admis dans le recul avant et latéral des constructions principales, sous réserve du respect des prescriptions du présent article. Les emplacements de stationnement à ciel libre sont interdits dans le recul arrière.
- c) La construction de garages ou de car-port est admise à l'intérieur du gabarit maximal ..
- d) Au rez-de-chaussée des maisons d'habitation bi- ou plurifamiliales, au maximum 50% de la surface hors œuvre peuvent être dédiés à des fins de stationnement. Une dérogation peut être accordée pour des raisons urbanistiques ou topographiques.

30.2 Garage ou car-port en dehors du gabarit de la construction principale

L'aménagement d'emplacements sous forme de garage ou de car-port en dehors du gabarit admis pour la construction principale est admis sous le respect des prescriptions du présent article et des dimensions définies dans l'Art. 30.3.



a) Un car-port avec au maximum deux emplacements peut être aménagé dans le recul avant (voir **Fig. A**) des constructions isolées, jumelées ou groupées en bande, en respectant les conditions suivantes :

1. la construction peut se faire sans recul latéral (f), à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 3,00 mètres ; si cette hauteur maximale est dépassée, le recul latéral est de 2,00 mètres au minimum ;
2. si l'accès est direct et perpendiculaire, la distance minimale entre les piliers ou un côté fermé et l'abord de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres;

3. la construction peut accueillir au maximum deux emplacements de stationnement.
- b) Au maximum un car-port ou garage peut être admis dans le recul latéral (voir **Fig. B**) sur un côté de la construction principale, en respectant les conditions suivantes :
1. un car-port ou garage peut être implanté sans recul latéral, à condition que la face donnant sur la limite de propriété ne dépasse pas la hauteur de 3,00 mètres ;
 2. la distance minimale de l'abords de la voie desservante (e) est de 2,00 mètres ;
 3. la limite arrière ne dépasse pas la façade arrière de la maison d'habitation.

30.3 Dimensions des garages et car-ports

Car-ports

a) La hauteur maximale totale des car-ports est de 3,00 mètres. Les car-ports ont une toiture plate ou légèrement inclinée et sont ouverts sur au moins deux côtés. Le côté du car-port accolé à la construction principale ou annexe est à considérer comme fermé (non-ouvert).

Garages

a) Pour les garages qui ne sont pas intégrés dans le gabarit de la construction principale, la hauteur maximale totale est de 3,50 mètres.

b) La toiture d'un garage a une forme libre. 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.

Art. 31 Dépendances

a) Des dépendances, à l'exception de garages ou de car-ports, et les pergolas sont admises dans le recul arrière des constructions, sous réserve des conditions suivantes :

- » La somme de toutes ces dépendances ne peut pas dépasser 20 m² par parcelle.
- » Les dépendances doivent respecter un recul minimum de 1,00 mètre sur les limites de la parcelle. Les dépendances peuvent être implantés sur la limite, de part et d'autre, sous condition d'avoir un accord écrit entre voisins.
- » La hauteur maximale totale des dépendances est de 3,00 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain existant.
- » La forme de la toiture est libre. L'aménagement d'un toit-terrasse est interdit.

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.

Art. 32 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 ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, ceux-ci peuvent être aménagés dans le recul avant, 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. 33 Espaces libres et jardins privés

a) Au moins 50% de la surface totale des marges de reculement avant, arrière et latéraux est à aménager en tant qu'espace vert.

Ne sont pas considérés en tant qu'espace vert dans le sens du présent article

- » toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux et les dalles de gazon, ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ;
- » toute surface couverte par des escaliers ;
- » les chemins, terrasses, escaliers et murs ;
- » les dépendances ;
- » les piscines.

b) Dans le recul avant, au maximum 10% de la surface totale des espaces peuvent être couverts par des revêtements de sol minéraux, y inclus les jardins rocheux. Les espaces nécessaires pour l'aménagement des accès respectivement des emplacements de stationnement ne sont pas pris en compte.

Art. 34 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 1,00 mètres des limites de parcelles est admis.

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

Art. 35 Clôtures, murs de soutènement

a) Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturées par des socles, des murets, des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale maximale est de 1,00 mètre, mesurée par rapport au niveau du domaine public.
Ces dispositions sont applicables sur une profondeur de 2,00 mètres, mesurée à partir de ladite limite.

Une dérogation peut être accordée pour les limites latérales ou postérieures, sans toutefois dépasser une hauteur maximale totale de 1,80 mètre, mesurée par rapport au niveau du domaine public.

b) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées jusqu'à une hauteur totale maximale de 2,00 mètres, y inclut un mur dont la hauteur maximale ne peut pas dépasser 0,60 mètre.

Les clôtures doivent être transparentes sur au moins 70% de la surface totale d'une clôture le long d'une limite de parcelle donnée.

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) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2,00 mètres au maximum. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 4,00 mètres.
- e) Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 mètre sont admis 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.

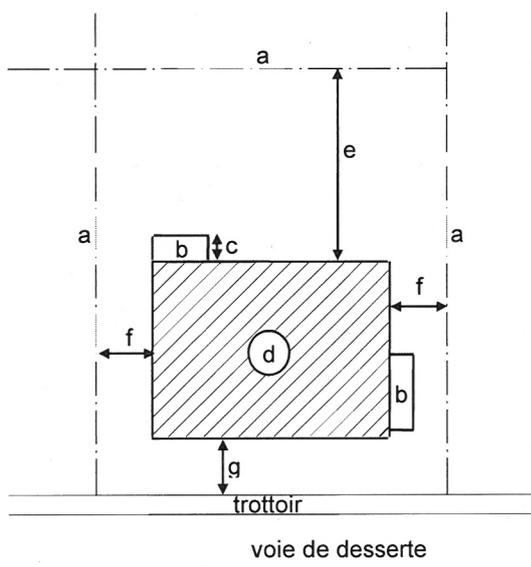
- f) Une dérogation par rapport aux dispositions du présent article peut être accordé dans le cadre de la construction d'aménagements et d'équipements publics.

Chapitre 4 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

Art. 36 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis entre l'alignement de la voie de desserte et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et arrière du fond et la construction projetée, d'autre part.

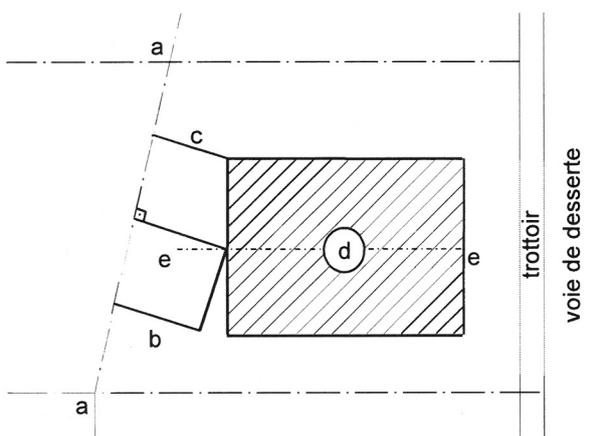
Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations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



- a) limite de propriété
- b) saillie (balcon, terrasse, rampe,...)
- c) profondeur de la saillie
- d) construction principale
- e) recul arrière construction principale
- f) recul latéral
- g) recul avant

Art. 37 Façade oblique

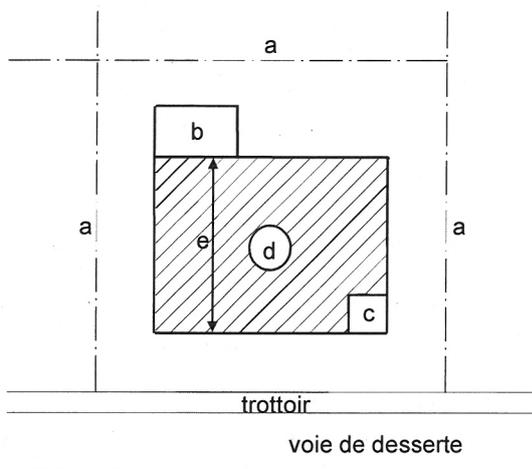
Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de propriété et qu'un recul latéral est à observer, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne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



- a) limite de propriété
- b) recul des constructions à mesurer perpendiculairement
- c) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété
- d) construction principale
- e) axe de symétrie de la construction

Art. 38 Profondeur 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.

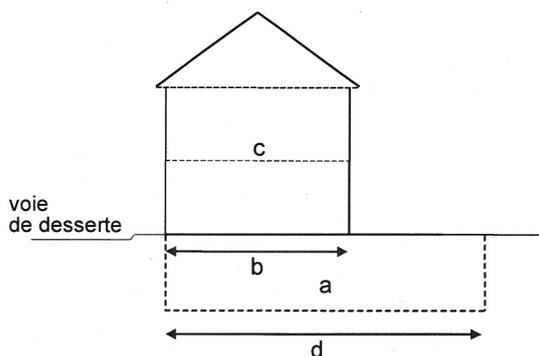


- a) limite de propriété
- b) balcon
- c) seuil
- d) construction principale
- e) profondeur de la construction

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 arrières 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.

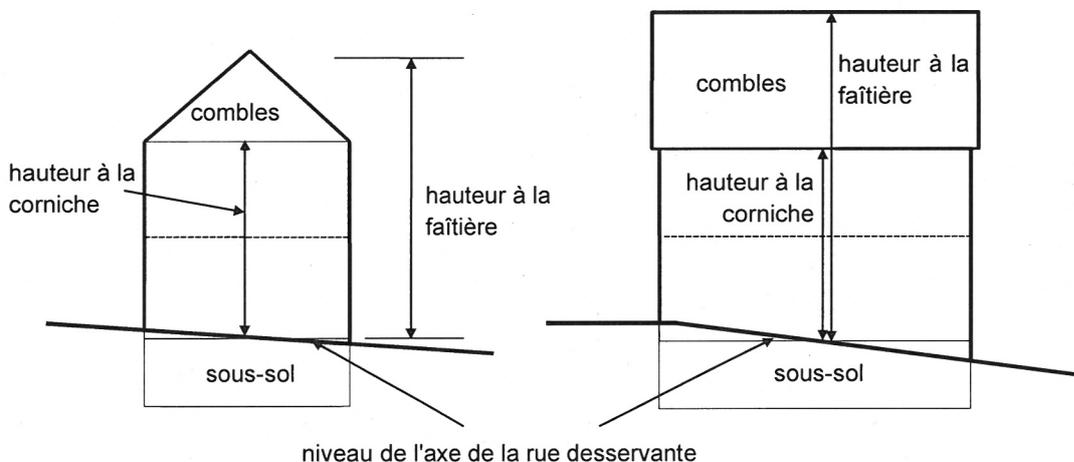
La profondeur des constructions au sous-sol d'une maison unifamiliale est équivalente à celle du rez-de-chaussée.



- a) sous-sol
- b) profondeur max.
- c) construction principale
- d) profondeur max. du sous-sol

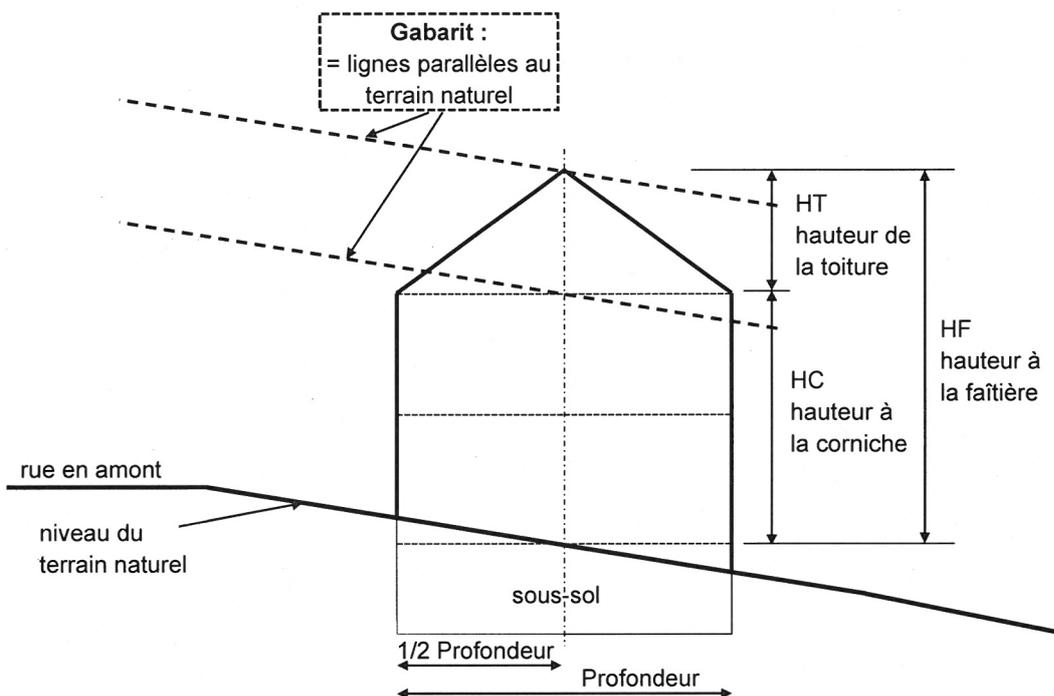
Art. 39 Hauteur des constructions

a) Pour les constructions situées sur un terrain plat ou avec une pente moyenne inférieure à 10%, la hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de la voie desservante.

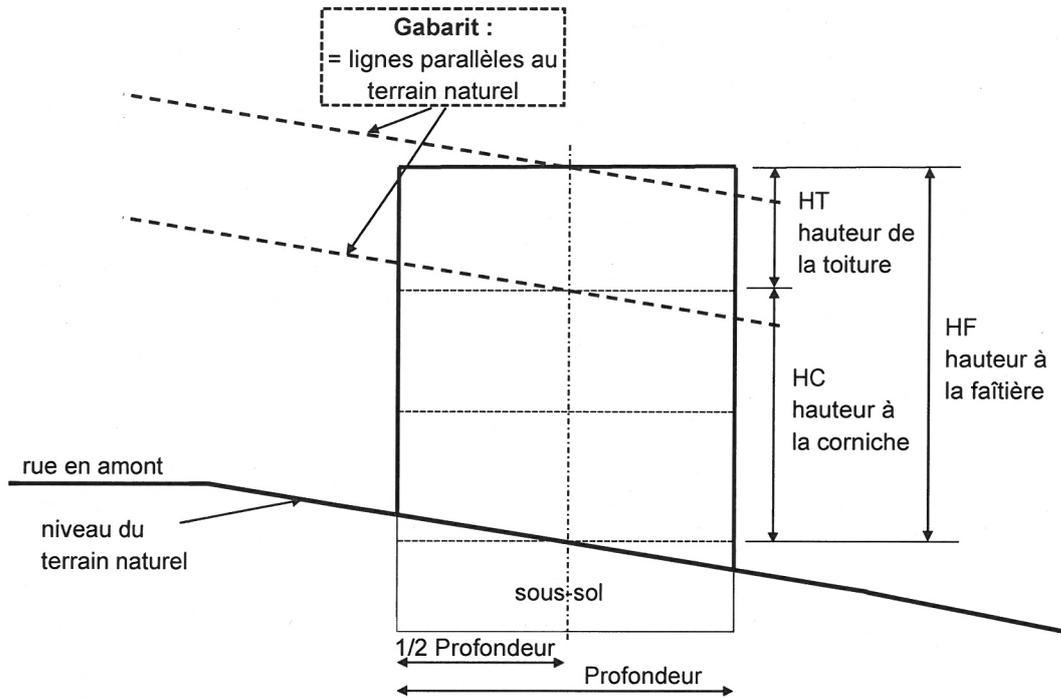


b) Pour les constructions situées sur un terrain avec une pente moyenne supérieure à 10%, les hauteurs de la corniche et du faite sont à mesurer au milieu de la façade par rapport au niveau du terrain naturel. Un gabarit théorique est à établir sur la base d'un levé topographique de la situation existante, parallèle au niveau du terrain naturel et ce, conformément aux dessins ci-après.

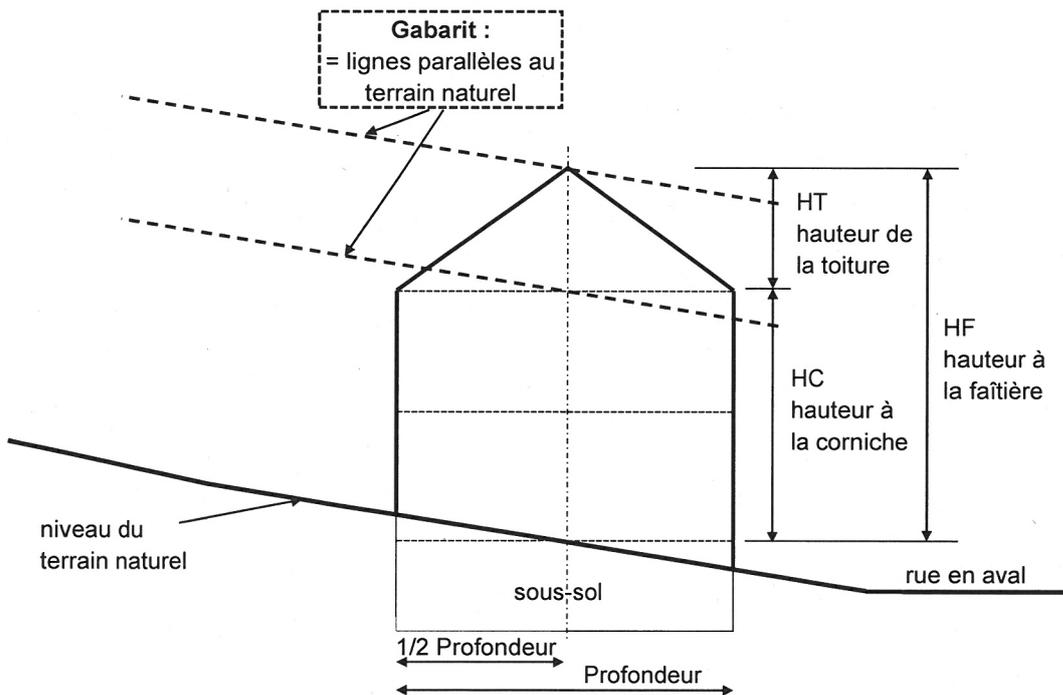
Rue en amont avec corniche sur rue



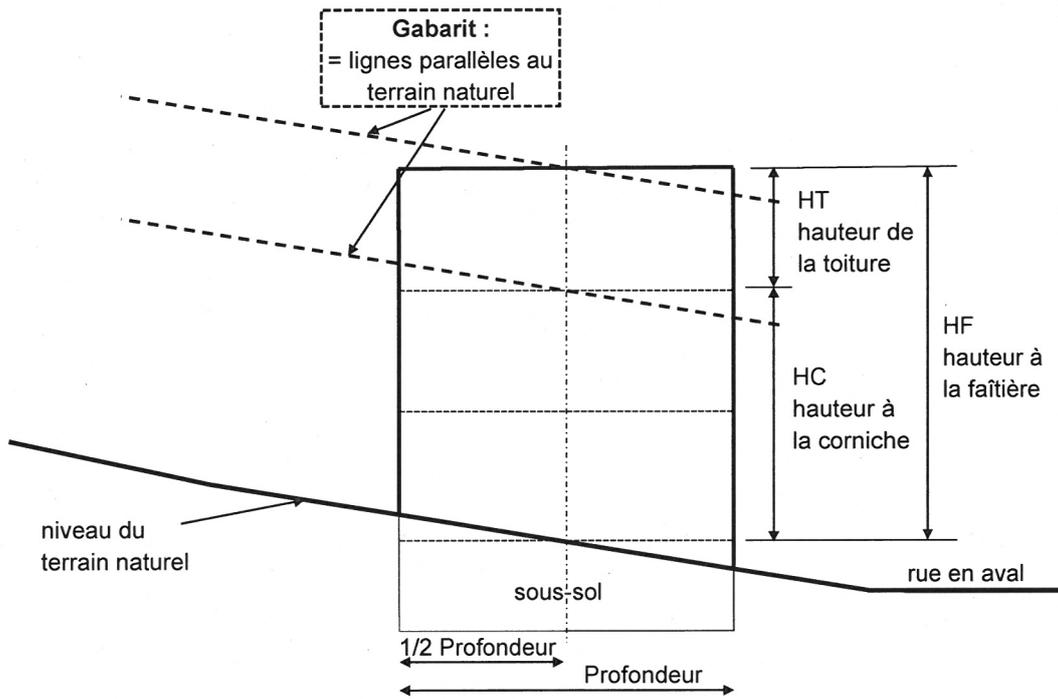
Rue en amont avec corniche latérale



Rue en aval avec corniche sur rue



Rue en aval avec corniche latérale



Chapitre 5 Annexes

Art. 40 Couleurs admises en 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).

40.1 Façades

Blanc cassé	
S 0502-Y50R	S 1002-R
S 0505-Y10R	S 0500-N
S 1005-Y10R	S 0603-G80Y
S 0505-Y30R	S 0804-Y30R
S 1005-Y40R	S 0505-Y40R
S 1005-Y50R	S 0502-Y
S 1005-Y60R	S 1002-Y
S 1005-Y70R	S 1002-Y50R

Ocre	
S 0510-Y20R	S 2020-Y10R
S 1015-Y20R	S 0515-Y20R
S 2040-Y10R	S 1020-Y20R
S 1010-Y20R	S 0510-Y30R
S 1015-Y40R	S 0510-Y10R
S 2020-Y20R	S 1015-Y10R
S 1010-Y10R	S 1020-Y10R

Beige	
S 0907-Y10R	S 3010-Y40R
S 0505-Y20R	S 1510-G90Y
S 0507-Y40R	S 1510-Y10R
S 2010-Y30R	S 1510-Y20R
S 2010-Y20R	S 1510-Y30R
S 0804-Y50R	S 1005-Y20R
S 1005-Y10R	S 1010-Y40R
S 2005-Y40R	S 1510-Y40R

Vert	
S 1010-Y	S 2005-G60Y
S 1515-G90Y	S 3005-G50Y
S 2005-Y10R	S 2010-G70Y
S 3010-Y10R	S 3005-G80Y
S 4010-G90Y	
Gris Chaud	
S 1005-G60Y	S 3005-Y20R
S 2005-G40Y	S 2002-Y50R
S 2005-G90Y	S 2002-R
S 1505-Y	S 1502-Y50R

Gris froid	
S 1502-G50Y	S 3000-N
S 2502-Y	S 2002-Y
S 1002-B50G	S 2502-Y
S 1502-B50G	S 3502-Y
S 1500-N	S 1502-R
S 2000- N	S 2502-R
S 2500-N	

Bleu	
S 0502-B50G	S 2002-G50Y
S 1510-R80B	S 3005-R80B

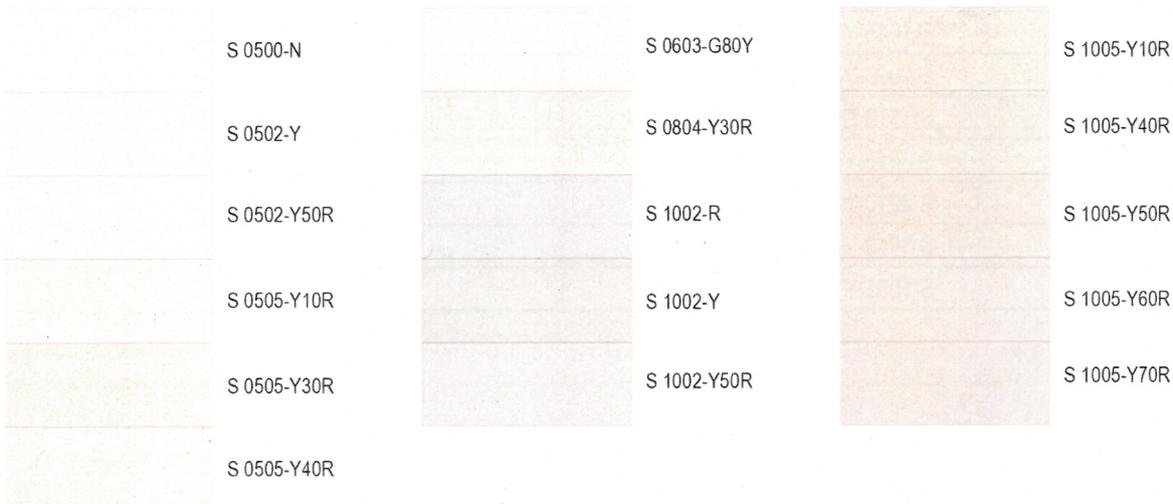
Rouge	
S 2010-Y40R	S 1020-Y50R
S 3020-Y60R	S 2020-Y60R
S 0907-Y50R	S 1515-Y40R
S 2010-Y60R	S 1010-Y50R
S 3010-Y50R	S 1510-Y50R
S 0510-Y80R	S 1010-Y60R
S 1020-Y70R	S 1510-Y60R
S 2030-Y70R	S 3020-Y70R

40.2 Socles et encadrements

Pierre	
S 1015-Y20R	S 3010-Y20R
S 2010-Y30R	S 4005-Y50R
S 1510-G90Y	S 4020-Y70R
S 3010-Y40R	S 4010-Y50R
S 2010-Y10R	S 2005-G90Y
S 3010-Y10R	S 3005-Y50R
S 1505-Y10R	S 5500-N

40.3 Échantillons pour les couleurs admises (à titre indicatif)

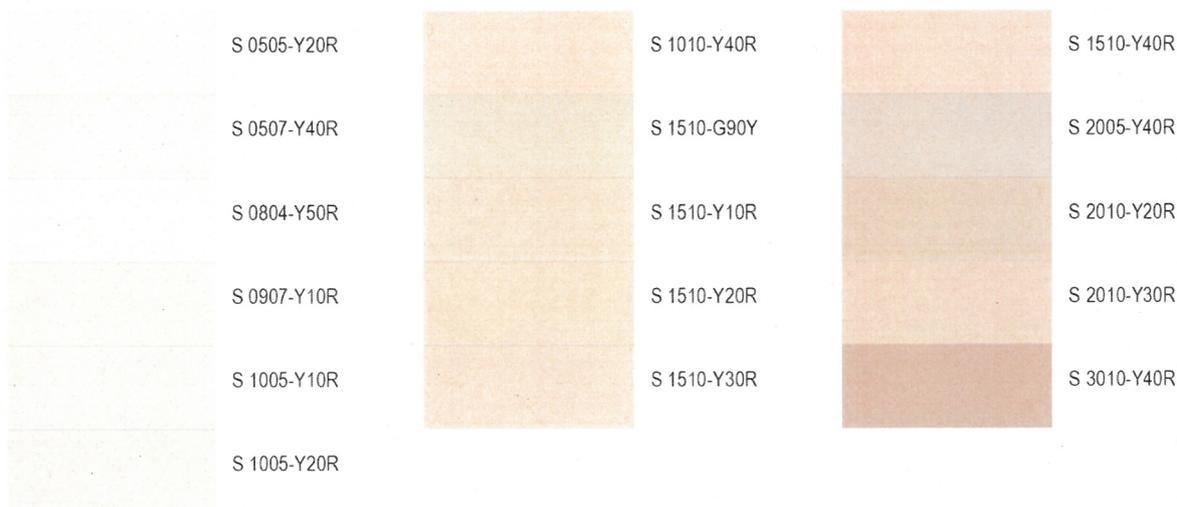
Blanc cassé



Ocre



Beige



Vert



S 1010-Y
S 1515-G90Y
S 2005-Y10R

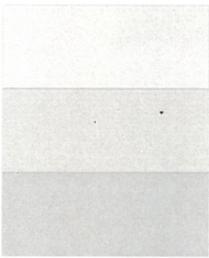


S 2005-G60Y
S 2010-G70Y
S 3005-G50Y

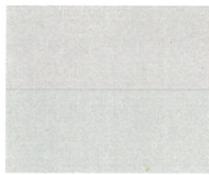


S 3005-G80Y
S 3010-Y10R
S 4010-G90Y

Gris Chaud



S 1005-G60Y
S 1502-Y50R
S 2002-R

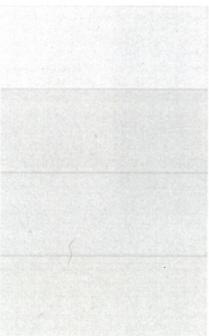


S 2002-Y50R
S 2005-G40Y



S 2005-G90Y
S 3005-Y20R

Gris froid



S 1002-B50Y
S 1500-N
S 1502-B50Y
S 1502-G50Y



S 1502-R
S 2000-N
S 2002-Y
S 2500-N



S 2502-R
S 2502-Y
S 3000-N
S 3502-Y

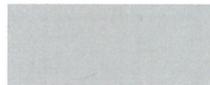
Bleu



S 0502-B50G
S 1510-R80B



S 2002-G50Y



S 3005-R80B

Rouge



Pierre



Art. 41 Glossaire

Acrotère²	On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.
Alignement de voirie²	On entend par alignement de voirie, la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.
Alignement obligatoire²	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.
Auvent²	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-corps²	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.
Balcon²	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.
Car-port²	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.
Changement (du mode) d'affectation⁵	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.
Clôture²	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).
Coefficient d'occupation du sol [COS]¹	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.
Coefficient d'utilisation du sol [CUS]¹	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.
Coefficient de scellement du sol [CSS]¹	On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.
Comble²	On entend par comble, le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.
Conservation	On entend par conservation les travaux ayant comme but la sauvegarde historique.
Construction²	On entend par construction, tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction principale	On entend par construction principale, toute construction 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.
Corniche	On entend par corniche une/la partie saillante qui couronne et protège une façade.
Cote de niveau²	On entend par cote de niveau, l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.
Densité de logement [DL]¹	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.
Dépendance²	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.
Dépendance agricole	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.
Domaine public⁵	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.
Enseigne⁵	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.
Étage en retrait²	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/Faîtage²	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 l'acrotère²	On entend par hauteur à l'acrotère, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur à la corniche²	On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.
Hauteur du socle²	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.
Ilot²	On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible²	<p>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.</p> <p>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.</p>
Logement²	On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.
Logement de type collectif²	On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
Logement intégré²	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.
Loggia²	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.
Lot²	On entend par lot, une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
Lotissement³	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.
Lucarne	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.
Maison bi-familiale²	On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.
Maison en bande²	On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.
Maison jumelée²	On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.
Maison plurifamiliale²	On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.
Maison unifamiliale²	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.
Niveau⁵	Plan horizontal d'une construction ou altitude d'un point par rapport à un plan horizontal de référence.
Niveau en sous-sol²	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 fini du plancher⁵	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.
Niveau fini sous dalle⁵	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.
Niveau naturel du terrain²	On entend par niveau naturel du terrain, le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.
Niveau plein²	On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Nombre d'étages²	On entend par nombre d'étages, le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.
Nombre de niveaux²	On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.
Nu (de la façade)	Le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur des éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait
Pente moyenne	Est à considérer comme pente moyenne, la valeur absolue du rapport entre la différence d'altitude 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.
Parcelle²	On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.
Profondeur de construction²	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.
Recul²	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.
Rénovation	On entend par rénovation les travaux ayant le but la remise en état des parties de l'immeuble.
Restauration	On entend par restauration les travaux dans le but de redonner à l'immeuble son architecture originale.
Revêtement perméable⁵	Revêtement permettant le passage naturel des eaux pluviales vers le sol.
Saillie⁵	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.
Studio⁵	Appartement abritant une seule pièce destinée au séjour prolongé de personnes, qui comprend notamment la cuisine, l'espace de séjour et l'espace nuit.
Surface construite brute¹	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.

Surface d'emprise au sol¹	<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>
Surface de vente¹	<p>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.</p>
Surface habitable	<p>Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 : 2016)</p>
Surface hors œuvre¹	<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>
Surface non aménageable¹	<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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.</p> <p>Ces critères ne sont pas cumulatifs.</p>
Surface scellée¹	<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>
Terrain à bâtir brut¹	<p>On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.</p>
Terrain à bâtir net¹	<p>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.</p>

Terrasse²	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.
Toit à la Mansart	toit dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, et dont les pentes sont différentes.
Transformation d'une construction⁵	Travaux qui ont pour conséquence d'altérer les structures portantes, respectivement le gros-cœur et l'aspect extérieur des constructions.
Travaux de remblai et de déblai⁵	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 ³ .
Trottoir⁵	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.
Véranda	Galerie légère, vitrée, adossée à la façade d'une maison (le petit Robert) Construction vitrée accolée à la façade du bâtiment principal
Voie carrossable⁵	Voie ou place publique ou privée et ouverte au public, entièrement ou temporairement accessible aux véhicules motorisés.
Voie desservante²	On entend par voie desservante, toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.
Voie publique²	On entend par voie publique, les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Sources

¹ 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.

² 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.

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

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

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