Préambule

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

* CLER\_PAP-QE\_00 Plan d’ensemble
* CLER\_PAP-QE\_01.01\_A Clervaux\_Nord
* CLER\_PAP-QE\_01.02\_A Clervaux\_Sud
* CLER\_PAP-QE\_01.03\_A Clervaux\_Centre
* CLER\_PAP-QE\_02\_A Drauffelt
* CLER\_PAP-QE\_03.01\_A Eselborn
* CLER\_PAP-QE\_03.02\_A Eselborn, zone d’activités régionale
* CLER\_PAP-QE\_04\_A Fischbach
* CLER\_PAP-QE\_05\_A Grindhausen
* CLER\_PAP-QE\_06\_A Heinerscheid
* CLER\_PAP-QE\_07\_A Hupperdange
* CLER\_PAP-QE\_08\_A Kalborn-Tentensmillen
* CLER\_PAP-QE\_09\_A Lausdorn
* CLER\_PAP-QE\_10\_A Lieler
* CLER\_PAP-QE\_11\_A Marnach
* CLER\_PAP-QE\_12\_A Mecher
* CLER\_PAP-QE\_13\_A Munshausen
* CLER\_PAP-QE\_14\_A Reuler
* CLER\_PAP-QE\_15\_A Roder
* CLER\_PAP-QE\_16\_A Siebenaler
* CLER\_PAP-QE\_17\_A Urspelt
* CLER\_PAP-QE\_18\_A Weicherdange,

appelés par la suite partie graphique, constitue le Plan d’aménagement particulier « quartiers existants » (ci- après nommé PAP-QE) de la commune de Clervaux et fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l’intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Le présent PAP-QE est établi en application:

* des articles 25 à 27 et 29 à 34 inclus de la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain; et
* des articles 1, 2, 4 et 6 du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier ».

Il est établi, en général, sur le principe d’un quartier par zone de base urbanisée du Plan d’aménagement général:

* Quartiers situés dans la zone d’habitation 1 (HAB-1)
* Quartiers situés dans la zone d’habitation 2 (HAB-2)
* Quartiers situés dans la zone mixte urbaine (Mix-u)
* Quartiers situés dans la zone mixte villageoise (Mix-v)
* Quartiers situés dans la zone mixte rurale (Mix-r)
* Quartiers situés dans la zone de sports et de loisirs - golf (REC-Golf) et - Robbesscheier (REC-Rob)
* Quartiers situés dans la zone de sports et de loisirs – village de vacances (REC-Vac)
* Quartiers situés dans la zone de sports et de loisirs – centre de jeunesse (REC-Jeun)
* Quartiers situés dans la zone de sports et de loisirs – aire de jeux (REC-Jeux)
* Quartiers situés dans la zone de gares ferroviaires et routières (GARE)
* Quartiers situés dans la zone de jardins familiaux (JAR)
* Quartiers situés dans la zone de bâtiments et d’équipements publics (BEP)
* Quartiers situés dans la zone spéciale – Synplant (SPEC- Synp)
* Quartiers situés dans la zone spéciale du secteur agricole (SPEC- ASSA).

Certains quartiers situés dans des zones de base urbanisées différentes, ont été regroupés en une seule partie, comme:

* Quartiers situés dans la zone de sports et de loisirs - terrain de sports (REC-Sport) et – camping (REC-Camp)
* Quartiers situés dans les zones commerciales (COM), d’activités économiques régionale (ECO-r) et d’activités économiques communales type 1 et type 2 (ECO-c1 et ECO-c2).

Les Prescriptions applicables à tous les quartiers sont regroupées dans deux parties:

* l’une consacrée aux quartiers d’habitation et mixtes, de sports et de loisirs, de gares routières et ferroviaires et de jardins familiaux;
* l’autre aux quartiers de bâtiments et d’équipements publics, aux quartiers d’activités économiques et aux quartiers commerciaux.

Une partie est, de plus, consacrée aux Dérogations et une autre à la Terminologie.

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

Les schémas explicatifs incorporés au texte, figurent uniquement à titre indicatif.

Le texte en italique correspond à un renvoi:

* au présent PAP QE,
* aux lois ou
* aux règlements grand-ducaux.

# Art. 19 Prescriptions concernant les terrains soumis à la servitude de type urbanistique – type « environnement construit »

## Art. 19.1 Préambule « éléments protégés d’intérêt communal »

Les éléments du PAG dignes de protection sont repris à titre indicatif au niveau de la partie graphique du présent PAP QE. Ils sont soumis aux prescriptions de la présente servitude spéciale de sauvegarde et de protection « éléments protégés d’intérêt communal ».

On distingue:

* les constructions à conserver;
* le petit patrimoine à conserver;
* les gabarits d’une construction existante à préserver;
* les alignements d’une construction existante à préserver;
* les alignements obligatoires.

## Art. 19.2 Construction à conserver

La « construction à conserver » marque la volonté de sauvegarder une construction et ses abords en raison de leur valeur patrimoniale.

De manière générale, sont à considérer pour leur conservation:

* la forme et les proportions de la façade;
* l’alignement sur le domaine public ou l’espace-rue;
* le rythme des pleins et des vides;
* la forme, les dimensions et les éléments de toiture;
* la forme, les dimensions et la position des ouvertures en façade;
* les modénatures, les ornements et les éléments de décoration;
* les méthodes et les matériaux utilisés;
* les teintes traditionnelles, déduites de l’enduit à la chaux mélangée aux sables de la région.

Les éléments représentatifs, tels les encadrements de fenêtres, les portes, les avant-toits, les revêtements du socle ou de la façade et autres éléments décoratifs, doivent être sauvegardés dans un souci d’authenticité de la substance bâtie.

Tout projet formant un ensemble architectural avec une ou des « constructions à conserver » ou un ou des « gabarits d’une construction existante à préserver », tels une ferme avec dépendances, des maisons jumelées, etc. doit préserver le caractère dudit ensemble architectural.

Les travaux de démolition des extensions ou corps de bâtiments sans intérêt patrimonial et dont la démolition ne nuit pas à la valeur patrimoniale de l’élément protégé, peuvent être autorisés.

La construction d’annexes et d’extensions peut être autorisée à condition qu’elles restent lisibles comme ajout tardif et adoptent un langage architectural contemporain.

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « construction à conserver », doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques et de la valeur patrimoniale de l’élément protégé.

Les aménagements extérieurs (le revêtement des sols, les murs, les clôtures, l’aménagement des jardins d’agrément immédiats, etc.) d’une « construction à conserver » sont à mettre en valeur avec les mêmes soins que la « construction à conserver ». Les murets et les clôtures d’origine, érigés en limite parcellaire, sont à conserver.

## Art. 19.3 Petit patrimoine à conserver

Le « petit patrimoine à conserver » marque la volonté de sauvegarder les chapelles, les croix de chemin, les oratoires, les calvaires, les stèles, les monuments commémoratifs, les murets et autres. L’élément construit est à maintenir ou à réinstaller à son emplacement d’origine. Les travaux de restauration et de déplacement éventuels doivent se faire selon les règles de l’art.

## Art. 19.4 Gabarit d’une construction existante à préserver

Le « gabarit d´une construction existante à préserver » marque la volonté de sauvegarder les dimensions extérieures et l’implantation générale d’une construction. Le gabarit d’une construction est défini par son volume, sa longueur, sa largeur, sa profondeur, ses hauteurs à la corniche et au faîte, ainsi que les pentes et la forme de sa toiture.

En cas de reconstruction ou de transformation, des dérogations sont possibles:

* de maximum 0,75 m en ce qui concerne les hauteurs existantes, afin de respecter les vides d’étage, ce qui inclus l’assainissement énergétique, et sous réserve de respecter le gabarit maximal autorisé dans chaque quartier;
* de maximum 1,90 m en ce qui concerne l’implantation, la largeur et la profondeur, afin de permettre un recul par rapport aux limites parcellaires latérales et arrière pour des raisons de vue directe;
* de maximum 0,50 m en ce qui concerne l’implantation, la largeur ou la profondeur, afin de permettre un recul sur l’alignement de voirie pour des raisons de sécurité routière.

Les nouveaux décrochements, saillies et retraits au niveau d’un « gabarit d’une construction existante à préserver », sont interdits sur la façade principale et la façade sur rue.

La construction d’annexes et d’extensions peut être autorisée à condition qu’elle reste lisible comme ajout tardif et adopte un langage architectural contemporain.

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « gabarit d’une construction existante à préserver », doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques de la construction.

## Art. 19.5 Alignement d’une construction existante à préserver

On entend par « alignement d’une construction existante à préserver » la limite d’une construction existante sur le domaine public, l’espace-rue ou le domaine privé, qui, de par son rôle urbanistique et architectural dans l’espace urbain existant, doit être restituée en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente.

Un « alignement d’une construction existante à préserver » ne doit être dépassé par aucune partie de la construction, par aucun avant-corps, aucun balcon et aucun débord de toiture, excepté 0,25 m pour l’ensemble des éléments constructifs nécessaires à l’évacuation des eaux de toiture, ainsi que pour la couche isolante et le parachèvement extérieur.

## Art. 19.6 Alignement obligatoire

Un alignement obligatoire ne doit pas être dépassé par des parties de la construction, par des avant-corps, des balcons et des débords de toiture, excepté 0,25 m pour l’ensemble des éléments constructifs nécessaires à l’évacuation des eaux de toiture, ainsi que pour la couche isolante et le parachèvement extérieur.

## Art. 19.7 Reculs aux limites parcellaires

Par dérogation aux reculs réglementaires minimaux imposés par la partie écrite du présent PAP QE,

* une construction dont le gabarit est considéré comme « gabarit d´une construction existante à préserver », doit respecter les reculs d’origine après reconstruction, exception faite des dérogations autorisables selon l’article 20.14 de la 20ème partie de la présente partie écrite du PAP QE;
* une construction dont l’alignement est considéré comme « alignement d’une construction existante à préserver » ou comme « alignement obligatoire », ne doit respecter qu’un recul latéral et arrière de min. 1,90m après reconstruction, à condition que les reculs d’origine aient été inférieurs à 1.90m et que la profondeur de construction réglementaire soit respectée.

Art. 19.8 Préambule « secteurs protégés d’intérêt communal »

Les secteurs protégés de type « environnement construit » du PAG sont repris à titre indicatif au niveau de la partie graphique du présent PAP QE et marqués de la surimpression « C ».

Ils sont soumis aux prescriptions de la présente servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d’intérêt communal ».

Les prescriptions du présent article complètent les prescriptions subordonnées des différents quartiers.

En cas de contradiction, les prescriptions du présent article font foi.

## Art 19.9 Parcellaire

Le parcellaire typique du secteur protégé d’intérêt communal de type « environnement construit » est à respecter.

Dans le cadre du regroupement d’anciennes parcelles pour la réalisation de maisons plurifamiliales ou du morcellement de parcelles existantes, l’ancien parcellaire doit rester lisible au niveau de la composition architecturale. Une dérogation à cette prescription peut être octroyée par le Bourgmestre afin de garantir au projet envisagé une meilleure insertion au niveau des parcelles voisines.

## Art. 19.10 Toiture

### Art. 19.10.1 Configuration

Les toitures des constructions principales doivent reprendre les formes caractéristiques de l’environnement construit immédiat.

Les toitures à versants des constructions principales doivent avoir une pente minimale de 32° et maximale de 38°. La hauteur des croupettes doit correspondre au maximum à 1/3 de la hauteur de la toiture. Les croupettes doivent reprendre la pente de la toiture principale.

Les toitures à pente unique ou plate sont prohibées au niveau des constructions principales. Elles peuvent être autorisées pour les annexes, les extensions ou les constructions de raccord. Une dérogation peut être accordée pour les bâtiments publics, dont les toitures à versants deviendraient trop importantes.

Les toitures cintrées sont prohibées.

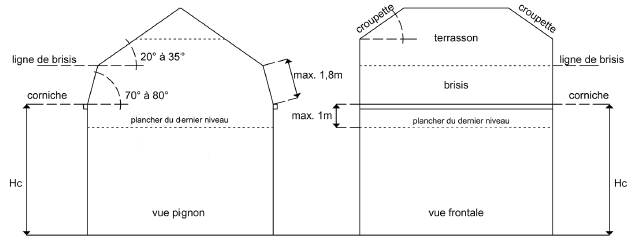
La construction d’un étage en retrait au-dessus du niveau fini de la corniche ou de l’acrotère, est interdite.

Dans le secteur protégé d’intérêt communal de Clervaux-centre, les prescriptions supplémentaires suivantes sont applicables:

La toiture à double pente brisée ou à comble brisé, dite mansardée, peut être autorisée au niveau de construction en bande, afin de permettre l’insertion d’une nouvelle toiture à une toiture voisine existante de ce type. Dans ce cas, la nouvelle toiture doit reprendre la configuration traditionnelle de la toiture mansardée voisine en termes de pente, d’avant-toit, de faîtage, de lucarnes et autres éléments construits en toiture.

Les toitures à la Mansart sont définies:

* par une partie supérieure (le terrasson) et une partie inférieure (le brisis);
* le brisis est constitué d’une oblique comprise entre 70° et 80° à partir d’une ligne horizontale située à la hauteur de la corniche et ne dépassant pas une longueur de 1,80 m;
* le terrasson est constitué d’une oblique comprise entre 20 °et 35° à partir du sommet du brisis (ligne de bris), le faite ne doit pas dépasser le gabarit maximal autorisé;
* la hauteur à la corniche doit se trouver à maximum 1,00m au-dessus du plancher du dernier niveau, sans dépasser la hauteur à la corniche maximale autorisée pour chaque quartier.



Les toitures à pente unique ou plate sont prohibées au niveau des constructions principales. Elles peuvent être autorisées pour les annexes, les extensions ou les constructions de raccord. Une dérogation peut être accordée pour les bâtiments publics, dont les toitures à versants deviendraient trop importantes.

Les toitures cintrées sont prohibées.

La construction d’un étage en retrait au-dessus du niveau fini de la corniche ou de l’acrotère, n’est pas autorisée.

### Art. 19.10.2 Ouvertures en toiture

Un seul type d’ouverture est autorisé par versant de toiture, exception faite des lucarnes rampantes nécessaires à la ventilation des combles non-aménagés.

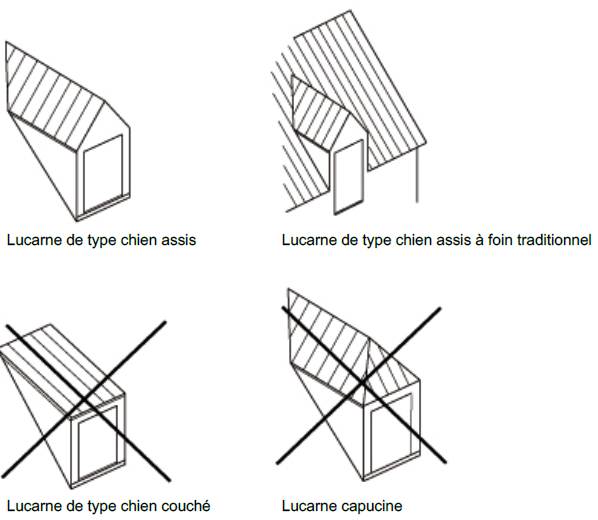
Pour les toitures à la Mansart, seules les lucarnes sont autorisées au niveau du brisis.

Elles doivent être implantées sur l’alignement de façade et au moins à 1,00 m des limites latérales de la construction. La formation de niches en rapport avec les lucarnes est interdite.

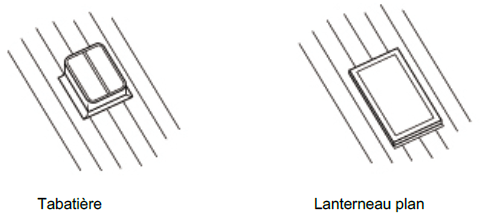
Au niveau du terrasson sont autorisés uniquement les lucarnes rampantes. Elles doivent se situer au moins à 1,00 m du faîte, des limites latérales de la construction, ainsi que de la ligne de bris, des arêtes et des noues de la toiture.

Les lucarnes sont des ouvrages de charpente et font partie de la toiture et non de la façade. Elles doivent reprendre les matériaux de la toiture. Seule la face avant des lucarnes peut être vitrée.

Lucarnes debout



Lucarnes rampantes



### Art. 19.10.3 Saillies

Les avant-corps, les balcons et les débords de toiture, excepté 0,25 m pour l’ensemble des éléments constructifs nécessaires à l’évacuation des eaux de toiture, sont interdits sur le domaine public et sur les façades sur rue. L’interruption de la corniche est interdite, excepté pour les lucarnes de type chien assis à foin traditionnel.

### Art. 19.10.4 Matériaux et teintes en façade et en toiture

Une attention particulière doit être apportée au choix des teintes et des matériaux en façade et en toiture. Il doit être guidé par les matériaux et teintes traditionnelles de la région et répondre aux prescriptions du quartier concerné.

Les matériaux et teintes choisis doivent être discrets. Ils doivent s’accorder entre eux et avec l’ensemble des constructions voisines et de l’îlot. Seules les teintes blanchâtres et grisâtres sont autorisées. Les teintes criardes et fluorescentes sont interdites. Les menuiseries extérieures doivent être homogènes pour l’ensemble d’une construction. Un grand soin doit être à apporter à la mise en place coordonnée et discrète de toute installation technique.

# Art. 20 Dérogations

Il peut être dérogé aux prescriptions du présent PAP QE, dans les cas suivants et si les conditions énoncées ci-après sont remplies.

Toutes les dérogations doivent être autorisées par le Bourgmestre.

## Art. 20.1 Balcons

Les balcons peuvent avoir une saillie de max. 4,00 m par rapport à la façade afférente:

* s’ils sont situés à l’arrière de la construction;
* s’ils ne surplombent aucune ouverture de pièces destinées au séjour prolongé de personnes et
* s’ils se trouvent à l’intérieur de la surface constructible autorisée.

## Art. 20.2 Car-ports

Par dérogation à l’implantation des car-ports imposée,

* les car-ports accolés peuvent être implantés dans un des reculs latéraux d’une construction principale isolée, si le second recul latéral reste libre;
* un car-port peut être implanté à l’avant d’une construction principale, s’il est desservi par le terrain même et non directement par la voie desservante. Le recul avant du car-port peut alors être réduit à min. 2,00 m.

Aucune distance à la construction principale n’est alors exigée. Le côté du car-port accolé à la construction principale, est alors fermé.

## Art. 20.3 Construction en seconde position par rapport à la même voie desservante dans les quartiers existants situés dans les zones d’habitation et mixtes, de sports et de loisirs et de gares routières et ferroviaires

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

* un lotissement doit avoir eu lieu au préalable. Ceci vaut également pour les constructions existantes faisant l’objet d’un changement d’usage;
* la desserte des constructions principales en seconde position, doit être assurée par une voie privée imprenable donnant directement sur la voie publique, faisant partie intégrante du terrain ou de la partie de terrain sur lequel la construction en question doit être érigée, d’une largeur de min. 5,00 m. Cette desserte ne peut être assurée par une servitude;
* les reculs à respecter par rapport aux limites parcellaires doivent correspondre aux reculs réglementaires et par rapport à la construction principale en première position et aux constructions adjacentes ou voisines, à la somme des reculs entre construction et limites parcellaires imposés pour les constructions principales en général;
* les dimensions minimales et maximales autorisées, les avant-corps, les balcons, les éléments pare-vue, le nombre de niveaux et le nombre d’unités de logement des constructions principales en seconde position, doivent être conformes aux prescriptions valables pour les constructions principales en général;
* les hauteurs à la corniche, à l’acrotère et au faîte des constructions principales en seconde position, sont mesurées à partir du niveau du terrain naturel à l’intersection de la voie de desserte privée et du terrain où la construction en seconde position doit être érigée;
* les constructions principales en seconde position ne doivent, en aucun cas, rendre impossible la viabilisation des parcelles adjacentes.

## Art. 20.4 Dépendances

Par dérogation aux prescriptions en matière de dépendances, un changement d’usage ou une reconversion de dépendances existantes en logements ou en locaux professionnels, est autorisé dans la mesure où toutes les prescriptions afférentes du présent PAP QE sont respectées. La dépendance est alors considérée comme construction principale.

## Art. 20.5 Dimensions maximales d’une construction - intégration dans le bâti existant

Par dérogation aux dimensions maximales autorisées, des dimensions maximales supérieures peuvent être autorisées pour reprendre les dimensions maximales des constructions adjacentes, dans le bâti contigu ou dans un ensemble de constructions.

## Art. 20.6 Éléments en saillie

Par dérogations aux reculs aux limites parcellaires imposés, les escaliers de secours peuvent être édifiés:

* dans le recul avant ou
* dans un des reculs latéraux, si le second recul latéral reste libre, ou
* dans le recul arrière.

## Art. 20.7 Formes et pentes des toitures

Par dérogation à l’obligation de réaliser les deux versants d’une toiture en bâtière à pentes égales, les constructions suivantes peuvent avoir des pentes différentes:

* les constructions implantées sur des terrains d’un dénivellement supérieur à 15 % et
* les constructions en contigu qui doivent s’adapter à l’environnement construit.

## Art. 20.8 Gabarit maximal de construction

Dans le cas de constructions en contigu, formant un ensemble, un L ou un U, et situées sur une même parcelle, le gabarit maximal de construction limite alors le volume de chaque corps de bâtiment.

## Art. 20.9 Garages hors-sols accolés à la construction principale

Par dérogation à l’implantation des garages hors-sols imposée, les garages hors-sols accolés à une construction principale isolée, peuvent être implantés dans un des reculs latéraux, si le second recul latéral reste libre.

Si un garage est implanté dans un des reculs latéraux d’une construction principale isolée, le long de la limite parcellaire séparative, le garage situé dans le recul latéral de la construction principale isolée sur la parcelle adjacente, doit être accolé au premier.

## Art. 20.10 Hauteur à la corniche maximale autorisée - intégration dans le bâti existant

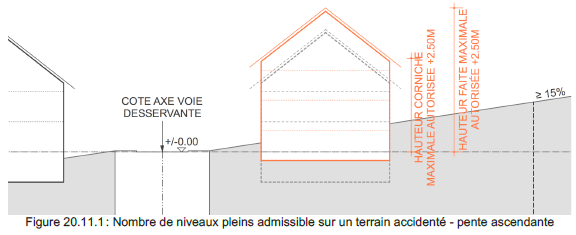
Par dérogation à la hauteur de la corniche maximale autorisée, une hauteur inférieure ou supérieure à la corniche peut être autorisée pour reprendre la hauteur des constructions adjacentes ou voisines dans les quartiers situés dans la zone mixte urbaine.

## Art. 20.11 Hauteurs et nombre de niveaux - topographie accidentée

Une dérogation à la limitation des hauteurs peut être autorisée dans le cas d’un terrain naturel accidenté ascendant d’un dénivellement supérieur à 15 %.

Les hauteurs maximales autorisées peuvent être alors majorées de max. 2,50m, à condition que:

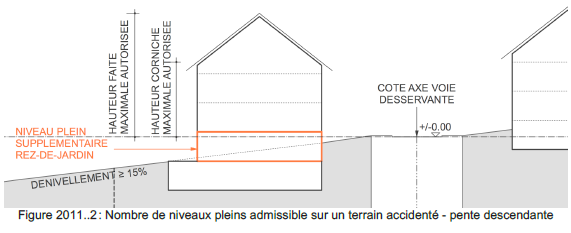
* la parcelle soit inconstructible autrement et que
* la construction nouvelle ne dépasse pas les volumes voisins.



Une dérogation à la limitation du nombre de niveaux pleins admissible, fixé dans la présente partie graphique du PAP QE, peut être autorisée dans le cas d’un terrain naturel accidenté descendant d’un dénivellement supérieur à 15 %.

Le nombre de niveaux pleins admissible peut être alors majoré d’un seul niveau plein en sous-sol ou au-dessous de la cote de la voie desservante (rez-de-jardin), à condition que:

* la parcelle soit inconstructible autrement et que
* la construction ne dépasse pas les volumes voisins.



## Art. 20.12 Nombre de niveaux - intégration dans le bâti existant

Par dérogation au nombre de niveaux fixé dans la partie graphique du présent PAP QE, un nombre de niveaux supérieur ou inférieur peut être autorisé pour des raisons d’intégration urbanistique.

## Art. 20.13 Nombre d’unités de logement

Le nombre d’unités de logement autorisé par parcelle et fixé dans la partie graphique du présent PAP QE, peut être dépassé dans le cas de la réaffectation ou de la réhabilitation de volumes protégés ou de volumes anciennement consacrés à l’agriculture ou à des fonctions annexes à celle-ci, si:

* les volumes ne sont pas utilisables autrement ou
* si les logements créés suivant le nombre maximal autorisé, représentent des surfaces si importantes qu’elles ne sont pas adaptées à la demande.

La limitation du nombre de logements de la partie graphique du présent PAP QE, est, dans ces cas, caduque.

## Art. 20.14 Plantations

Par dérogation à la largeur imposée au rideau de verdure le long des limites parcellaires séparatives jouxtant la zone verte ou des quartiers d’habitation ou mixtes, dans les quartiers ECO-c, ECO-r, COM et SPEC-1, cette largeur peut être réduite à min. 3,00 m dans un des reculs, si:

* l’accès des véhicules de secours aux constructions se fait par ce recul et si
* une construction est implantée directement le long de ce recul.

## Art. 20.15 Reculs avant - intégration dans le bâti existant

Par dérogation aux reculs avant imposés, une implantation ne respectant pas le recul avant prescrit, peut être imposée, s’il existe un alignement obligatoire ou un alignement à préserver.

Les alignements obligatoires et les alignements à préserver sont repris dans la partie graphique du PAG.

Par dérogation aux reculs avant imposés, une implantation ne respectant pas le recul avant prescrit, peut être autorisée:

* si la construction nouvelle hors-sol fait partie d’une bande/rangée de constructions ou d’un ensemble construit existants ne respectant pas le recul avant prescrit ou
* si la construction nouvelle hors-sol isolée, s’intègre à l’environnement construit existant en étant implantée avec un recul avant ne respectant pas le recul avant prescrit, à condition de reprendre l’alignement existant de la rangée, de l’ensemble ou des constructions voisines.

## Art. 20.16 Reculs latéraux – mitoyenneté ou bâti contigu

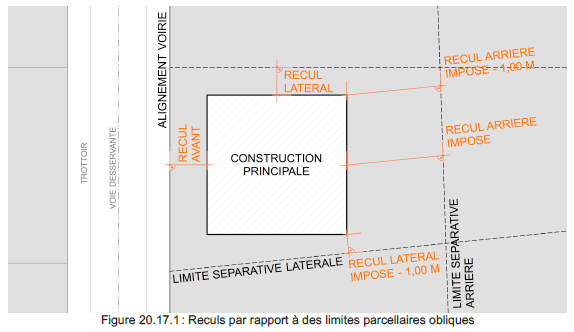
Par dérogation aux reculs latéraux imposés, si une construction principale hors-sol est implantée le long de la limite séparative mitoyenne entre deux parcelles, toute nouvelle construction principale hors-sol sur la parcelle voisine, doit:

* soit s’y accoler - le second recul latéral doit alors rester libre de toute construction;
* soit respecter la somme des reculs réglementaires entre surface constructible et limites parcellaires.

## Art. 20.17 Reculs aux limites parcellaires obliques

Une dérogation aux reculs latéraux et arrière imposés peut être accordée dans le cas où les limites parcellaires se présentent de manière oblique par rapport à la construction principale.

Le recul de l’angle de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire afférente, doit alors respecter le recul imposé diminué de max. 1,00 m.



## Art. 20.18 Traitement des façades et des toitures

Les collecteurs solaires ne sont pas considérés comme matériaux brillants et réfléchissants.

## Art. 20.19 Transposition des surfaces et des volumes pour constructions ou dépendances existantes dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Les volumes et les surfaces existants au moment de la demande d’autorisation de construire et devant être transformés ou reconvertis, peuvent être disposés de manière différente de la situation d’origine à condition que la nouvelle réalisation respecte la surface construite brute et le volume brut total existants.

Dans le cas d’une modification de l’emprise au sol de la construction existante, les reculs réglementaires aux limites parcellaires doivent être respectés.

## Art. 20.20 Utilité publique

Une dérogation à la limitation du gabarit maximal de construction, des hauteurs, du nombre de niveaux et du nombre de logements peut être accordée pour les constructions d’utilité publique situées dans une zone de bâtiments et d’équipements publics, dans le cas où ces constructions réclament des dispositions spéciales, à condition que tous les reculs imposés dans la présente partie écrite du PAP QE soient observés.

# Art. 21 Terminologie

## Art. 21.1 Acrotère

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

## Art. 21.2 Alignement à préserver

On entend par « alignement à préserver » la limite d’une construction existante sur le domaine public ou l’espace-rue, qui, de par son rôle urbanistique et architectural dans l’espace urbain existant, doit être restituée en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente.

## Art. 21.3 Alignement de voirie

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

## Art. 21.4 Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent.

La façade en question devra respecter l’alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l’alignement obligatoire.

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

## Art. 21.5 Auvent

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

## Art. 21.6 Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d’une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres. Il doit se trouver à l’intérieur du gabarit maximal de construction autorisé.

## Art. 21.7 Balcon

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

Un balcon doit respecter:

* une surface de max. 2/3 de la surface de la façade afférente, toiture non comprise,
* une saillie de max. 2,00 m par rapport à cette façade et
* les reculs réglementaires aux limites parcellaires.

Les balcons ne sont pas pris en compte dans le gabarit maximal de construction autorisé.

## Art. 21.8 Bande de construction

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

## Art. 21.9 Car-ports

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.

## Art. 21.10 Comble

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

## Art. 21.11 Construction

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

## Art. 21.12 Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les constructions accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

## Art. 21.13 Cote de niveau

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

## Art. 21.14 Dénivellement

Le dénivellement d’un terrain est la différence d’altitude entre le niveau du terrain naturel, mesuré sur l’alignement de voirie et celui mesuré à la limite postérieure de la surface constructible admissible, dans l’axe médian de celle-ci.

En ce qui concerne les dépendances et les aménagements extérieurs, le dénivellement du terrain est à prendre en considération entre les arêtes de ces réalisations.

## Art. 21.15 Dépendance

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

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, on entend par dépendances autres que les garages et les car-ports, les abris de jardin, les abris pour animaux, les serres et autres installations semblables.

Les saunas, les barbecues, les kitchenettes, les fours extérieurs et autres équipements semblables, ne sont pas considérés comme des dépendances.

## Art. 21.16 Environnement construit

On entend par environnement construit la situation urbanistique existant au moment de la demande d’autorisation de bâtir, compte tenu de l’ensemble des caractéristiques des constructions existantes adjacentes ou voisines, comme notamment les alignements, la typologie, la disposition en ordre contigu ou non contigu, la hauteur, la forme des toitures, l’esthétique et autres éléments déterminants l’architecture et l’urbanisme.

## Art. 21.17 Etage en retrait

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

## Art. 21.18 Faîte/Faîtage

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

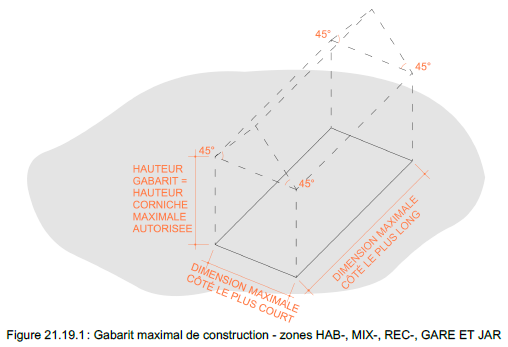
## Art. 21.19 Gabarit maximal de construction

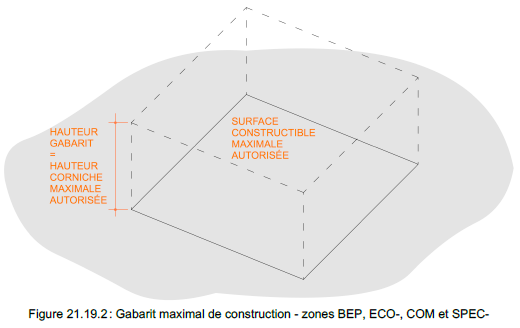
Le gabarit maximal de construction constitue une enveloppe théorique tridimensionnelle que les constructions principales nouvelles, les avant-corps, les dépendances et les piscines accolées, ne doivent pas dépasser.

Le gabarit maximal de construction est déterminé:

en plan,

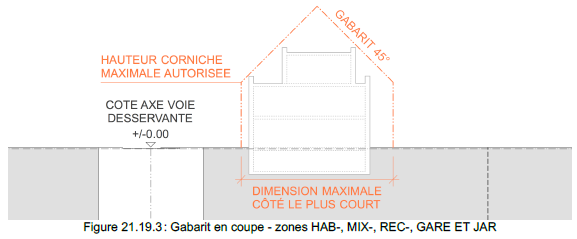
* dans les quartiers situés dans les zones HAB-, MIX-, REC-, GARE ET JAR, par les dimensions maximales autorisées des constructions principales;
* dans les quartiers situés dans les zones BEP, ECO-, COM et SPEC-, par la surface constructible maximale autorisée, et

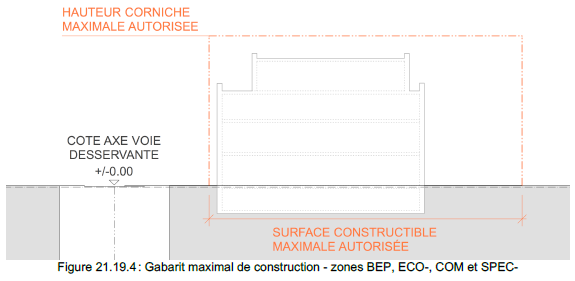




en coupe,

* dans les quartiers situés dans les zones HAB-, MIX-, REC-, GARE ET JAR, par un triangle établi à 45° sur les côtés les plus longs à partir de la hauteur de la corniche maximale autorisée, et
* dans les quartiers situés dans les zones BEP, ECO-, COM et SPEC-, par la hauteur de la corniche maximale autorisée, définie dans la partie écrite du présent PAP QE pour chaque quartier respectif.



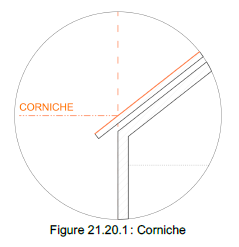


## Art. 21.20 Hauteur à la corniche

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

Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la hauteur d’une construction n’est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.



## Art. 21.21 Hauteur à l’acrotère

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

Lorsqu’une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l’acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume.

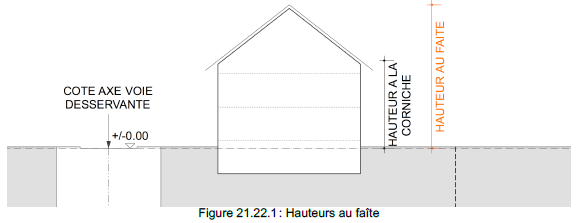
Lorsque la hauteur d’une construction n’est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

## Art. 21.22 Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante et la ligne d’intersection horizontale des deux versants d’une toiture dont les pentes sont opposées ou encore l’arête supérieure d’une toiture à un versant.

Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l’axe de cette voie. Si les 2 versants forment un décrochement, l’arrête la plus haute prévaut.

Si une construction est composée de plusieurs volumes ou comporte des décrochements en toiture, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume.



La hauteur d’une dépendance est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé à l’emplacement de la dépendance, au milieu de chaque face.

Dans le cas d’un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain aménagé, qui correspond à la moyenne des niveaux du terrain aménagé aux extrémités de la future dépendance.

## Art. 21.23 Installations techniques

Au sens de la partie écrite du présent PAP QE, on entend par installations techniques notamment les collecteurs solaires, les édicules d’ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d’approvisionnement en air frais et d’évacuation d’air, de fumée ou de vapeur, les appareils de ventilation, de climatisation et d’aération, les pompes à chaleur, les systèmes d’alarme, les systèmes de signalement, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers.

## Art. 21.24 Limite de surface constructible

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

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

## Art. 21.25 Logement

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

## Art. 21.26 Logement de type collectif

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

## Art. 21.27 Logement intégré

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

## Art. 21.28 Loggia

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

## Art. 21.29 Lot

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

## Art. 21.30 Maison bi-familiale

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

## Art. 21.31 Maison en bande

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

## Art. 21.32 Maison jumelée

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

## Art. 21.33 Maison plurifamiliale

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

## Art. 21.34 Maison unifamiliale

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

## Art. 21.35 Niveau naturel du terrain

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

## Art. 21.36 Nombre d’étages

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

## Art. 21.37 Nombre de niveaux

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

## Art. 21.38 Niveau en sous-sol

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

## Art. 21.39 Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l’acrotère.

Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

## Art. 21.40 Parcelle

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

## Art. 21.41 Profondeur de construction

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

## Art. 21.42 Recul

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

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

Les reculs obligatoires des constructions principales prescrits dans la partie écrite du présent PAP QE, correspondent à la distance entre limites de la surface constructible autorisée et limites parcellaires.

Le recul avant se trouve toujours du côté de la voie desservante. Dans le cas d’une parcelle d’angle, l’adresse postale de la construction afférente détermine l’avant de la parcelle.

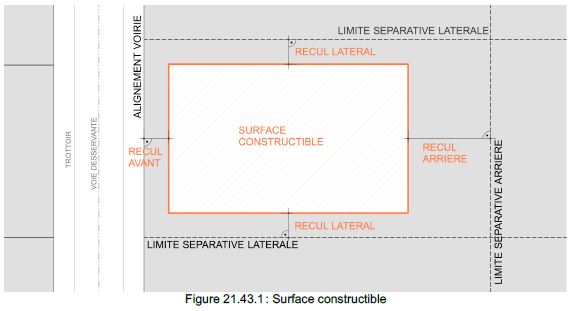
Lorsqu’une construction est implantée en ordre contigu, le recul latéral n’a pas lieu d’être sur le ou les côtés jouxtant la construction voisine.

Les reculs obligatoires des dépendances prescrits dans la partie écrite du présent PAP QE, correspondent à la distance entre bordure de toiture et limites parcellaires.

## Art. 21.43 Surface constructible

La surface constructible est limitée par les reculs spécifiques à chaque zone d’aménagement communale.

La surface constructible est à définir pour chaque parcelle. Dans le cas de constructions en bande, la surface constructible est à définir pour l’ensemble d’une rangée/bande de constructions.



## Art. 21.44 Terrasse

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

On distingue:

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

## Art. 21.45 Voie desservante

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

## Art. 21.46 Voie publique

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