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

## Art. 1.1 Destination et nombre de logements

1. Le PAP QE « zone d'habitation 1 » est principalement destiné à l’habitation.

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

Les quartiers spécifiques, avec des prescriptions spécifiques concernant le gabarit:

* [HAB-1•II-1A] = maison unifamiliale avec un logement intégré, aux abords de la Rue de l’Alzette, la Rue du Faubourg, Langenfeld et la Rue de Luxembourg;
* [HAB-1•II-1B] = maison unifamiliale avec un logement intégré, aux abords de la Rue Belle-Vue, la Rue Goldbierg, la Rue des Jardins, la Rue Victor Kohner, la Rue Leesebierg et la Rue Martzen;
* [HAB-1•II-1C] = maison unifamiliale avec un logement intégré, aux coins de la rue de Luxembourg avec la Rue des Jardins, la Rue Lesebierg avec la Rue du Faubourg et aux abords de la Rue de Luxembourg;
* [HAB-1•II-1D] = maison unifamiliale avec un logement intégré,

à Colmar: Rue Grande-Duchesse Charlotte, Rue Grand-Duc Henri, Rue Princesse Maria Teresa, Rue des Ardennes, Rue du Faubourg No 19, 21, 23 ; Cité Schouesbierg, Rue de la Poste, et

à Berg: Rue de Bissen, Rue Homecht, Rue de Mertzig, Rue Schantz, et

à Welsdorf: Rue des Champs;

* [HAB-1•II-1E] =maison unifamiliale à une unité de logement aux abords de la Rue Morisacker, les logements intégrés y sont interdits. C’est un quartier spécifique, les constructions principales, c'est-à-dire les implantations, gabarits, et les (formes de) toitures sont à maintenir conformément à la situation existante;
* [HAB-1•II-4] = maison unifamiliale avec un logement intégré et des maisons plurifamiliales avec au maximum 4 logements, à Colmar aux abords de la Rue de la Poste, la Rue de Luxembourg, enneschte Wee, à Welsdorf Rue Grentzingen.
* [HAB-1•pap] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.

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

1. Dans les maisons d'habitation sont également admis:

* un logement intégré, uniquement dans les maisons unifamiliales, d’une surface habitable minimale de 35,00 m2, sans toutefois dépasser un étage de la surface habitable de la maison unifamiliale;
* les activités liées à l’exercice d’une profession libérale, qui peuvent occuper au maximum 50% de la surface habitable totale, sans dépasser un étage;
* les crèches et les mini-crèches qui ne sont autorisées qu'aux abords des routes nationales et des chemins repris;
* les constructions et les établissements d’utilité publique.

1. Dans le PAP QE [HAB-1•II-4] sont également admises:

* les activités de commerce et les services administratifs ou professionnels au rez-de-chaussée des bâtiments, avec un maximum de 300,00 m2 par unité.

1. Pour tout lotissement ou construction de plusieurs maisons d’une certaine envergure dépassant une longueur de 30,00 mètres, mesurée en front de rue, au moins 70 % des logements sont de type maison unifamiliale.
2. Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons plurifamiliales, la taille moyenne des logements est de 80,00 m2 de surface habitable nette. Cette taille moyenne sert à définir le nombre maximum de logements autorisable pour une grandeur de bâtiment déterminée. Cette prescription ne s’applique pas pour les logements locatifs sociaux – promoteur public et les logements intégrés.

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

## Art. 1.2 Agencement des constructions

Les maisons unifamiliales sont isolées, jumelées ou groupées en bande avec un maximum de quatre unités, sans dépasser une longueur maximale de 36,00 mètres.

Les maisons plurifamiliales sont isolées ou accolées à des maisons unifamiliales uniquement et les maisons bi-familiales sont isolées, jumelées ou accolées à des maisons unifamiliales uniquement; soit des maisons implantées à l’extrémité de la bande.

## Art. 1.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions du Chapitre 3.

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

### Art. 1.3.1 Recul avant

Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l’alignement du/des bâtiment(s) voisin(s). Si aucun alignement n’est existant, le recul avant est entre 4,00 et 8,00 mètres.

Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie doivent avoir un recul d’au moins 5,00 mètres, voir l’Art. 33.

Pour une maison unifamiliale, un emplacement et/ou un car-port avec un recul avant d’au moins 1,00 mètre sont autorisés conformément à l’Art. 24 et à l’Art. 33.

### Art. 1.3.2 Recul latéral

1. Le recul latéral minimal des constructions principales (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou constructions similaires comprises) est de 3,00 mètres.
2. Les constructions principales peuvent être implantées sans recul sur une limite cadastrale latérale à condition que la construction de maisons jumelées ou en bande soit permise sur les terrains limitrophes.
3. L’implantation en ordre contigu est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d’une construction existante, joignant déjà la limite séparative. Ce pignon ne doit pas être percé d’ouvertures servant à l’éclairage ou à l’aération de la construction existante ni avoir de saillies.
4. Dans les reculs latéraux minimaux de toutes les constructions principales, les saillies telles que balcon, avant-corps, véranda, terrasse couverte ou non, et construction similaire ne sont pas autorisées, à l’exception d’un escalier avec ou sans perron non clos, d’une largeur maximale de 1,30 mètre.
5. Le recul latéral des sous-sols des constructions principales peut être de 0,00 mètre pour les constructions jumelées ou en bande. Les sous-sols peuvent être commun et avoir un accès carrossable commun.
6. Dans les maisons plurifamiliales, seuls un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d’accès au sous-sol, à condition de ne pas dépasser le niveau du domaine public et de respecter le recul postérieur de 5,00 mètres au minimum.
7. Le recul sur la limite latérale peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

### Art. 1.3.3 Recul postérieur

Le recul postérieur minimal des constructions (véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou constructions similaires comprises) est de 10,00 mètres. Toutefois, il sera toujours possible de réaliser une maison unifamiliale de 10,00 mètres de profondeur, à condition de garantir un recul sur la limite postérieure de la parcelle d’au moins 6,00 mètres.

Au-delà de la profondeur maximale des constructions principales autorisée, aucune construction n’est admise, sauf un abri de jardin et/ou des constructions similaires, voir l’Art. 34.

Le recul sur la limite postérieure peut-être de 0,00 mètre par rapport à la limite de la « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zone verte).

### Art. 1.3.4 Dérogation

Le bourgmestre peut déroger aux prescriptions des articles précédents et peut accorder une diminution du recul pour des raisons urbanistiques, d’adaptation de la construction à la topographie des terrains, et/ou de sécurité de la circulation et du public.

## Art. 1.4 Gabarit des constructions principales

### Art. 1.4.1 Profondeur

1. Les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres, à l’exception des constructions situées dans le PAP QE [HAB-1•II-1E].
2. Du côté arrière, au rez-de-chaussée et en sous-sol, la profondeur maximale de la construction est de 16,00 mètres, y compris véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou construction similaire, voir l’Art. 26, à l’exception des constructions dans la Rue de Bissen du côté nord où la profondeur totale ne dépasse pas 12,00 mètres.
3. En cas d'implantation ou de transformation d’un bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction peut dépasser la construction existante attenante du côté postérieur de 4,00 mètres au maximum.
4. Dans le PAP QE [HAB-1•II-1E] la profondeur maximale et l’emprise au sol des constructions principales existantes doivent être maintenues. Toutefois une véranda, avec cave ou sur pilier en dessous, est autorisée, pour les constructions accolées du côté arrière, sous condition de ne pas dépasser une profondeur de 4,00 mètres du côté est et du côté ouest, sans toutefois dépasser la partie de la façade principale la plus proche de la voie desservante et de maintenir un emplacement pour voiture dans le recul avant. Pour les autres constructions ce prolongement sur 4,00 mètres peut se faire du côté est.

### Art. 1.4.2 Nombre de niveaux

1. Les constructions principales ont:

* 2 niveaux pleins hors-sol au maximum, y compris le rez-de-chaussée,
* 1 niveau supplémentaire aménagé dans les combles ou en tant qu’étage en retrait au maximum, avec au maximum 60% de la surface construite brute du dernier niveau plein, et
* 1 niveau supplémentaire au sous-sol au maximum.

### Art. 1.4.3 Hauteur

1. Les hauteurs maximales des constructions principales des PAP QE [HAB-1•II-4] sont définies comme suit:

* 7,50 mètres à la corniche, et
* 11,50 mètres au faîte, sans dépasser 4,50 mètres entre la corniche et le faîte ou le point le plus haut de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 27.

1. Les hauteurs maximales des constructions principales du PAP QE [HAB-1•II-1D] sont définies comme suit:

* 6,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère, et
* 11,00 mètres au faîte, sans dépasser 4,50 mètres entre la corniche et le faîte ou le point le plus haut de l'étage en retrait.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 27.

1. Les hauteurs maximales des constructions principales des PAP QE [HAB-1•II-1A], [HAB-1•II-1B], [HAB-1•II-1C] sont définies ci-après dans l’Art. 1.4.4 Gabarit des constructions principales dans les PAP QE – spécifiques.
2. Les hauteurs maximales des constructions principales du PAP QE [HAB-1•II-1E] existantes doivent être maintenues.
3. La hauteur à la corniche et la hauteur du faîte d’une construction dans un bloc existant doivent s’orienter à la hauteur des constructions voisines.

Une dérogation peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (maximum +/- 1,00 mètre), voir l’Art. 27.

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

### Art. 1.4.4 Gabarit des constructions principales dans les PAP QE - spécifiques

Le gabarit des constructions principales dans les quartiers existants « zone d'habitation 1 » spécifiques sont définis comme suit:

* [HAB-1•II-1A] aux abords de la Rue de l’Alzette, la Rue du Faubourg, Langenfeld et la Rue du Luxembourg, pour des maisons unifamiliales:

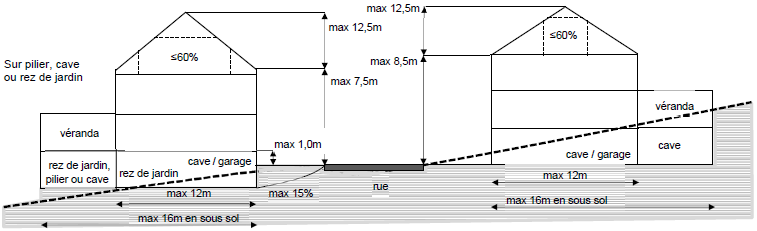
du côté ascendant, la hauteur à la corniche est de 8,50 mètres:

du côté rue: deux niveaux pleins, un niveau garage et/ou cave non habitable et les combles non aménageables, soit deux niveaux pleins et un niveau aménageable dans les combles (≤ 60% de la surface utile du dernier étage plein).

du côté descendant, la hauteur à la corniche est de 7,50 mètres:

du côté rue: deux niveaux pleins et un niveau aménageable dans les combles (≤ 60% de la surface utile du dernier étage plein);

du côté jardin: deux niveaux pleins, un niveau cave et/ou garage et/ou le rez-de-jardin partiellement habitable et un niveau aménageable dans les combles (≤ 60% de la surface utile du dernier étage plein).



* [HAB-1•II-1B] aux abords de la Rue Belle-Vue, la Rue Goldbierg, la Rue des Jardins, la Rue Victor Kohner, la Rue Leesebierg et la Rue Martzen, pour des maisons unifamiliales:

du côté ascendant, la hauteur à la corniche est de 8,50 mètres:

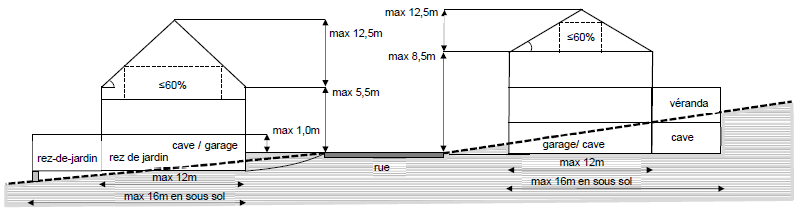
du côté rue: soit deux niveaux pleins et un niveau cave et/ou garage non habitable, dont la façade de la cave ne peut être vue que sur une longueur maximale de 6,00 mètres, et les combles non aménageables;

soit un niveau plein, un niveau cave et/ou garage non habitable, dont la façade de la cave ne peut être vue que sur une longueur maximale de 6,00 mètres et un niveau aménageable dans les combles (≤ 60% de la surface utile du dernier étage plein).

du côté descendant, la hauteur à la corniche est de 5,50 mètres:

du côté rue: un niveau plein, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de la rue desservante de 1,00 mètre et un niveau aménageable dans les combles (≤ 60% de la surface utile du dernier étage plein);

du côté jardin: un niveau plein, le rez-de-jardin partiellement habitable et/ou cave et/ou garage et un niveau aménageable dans les combles (≤ 60% de la surface utile du dernier étage plein).

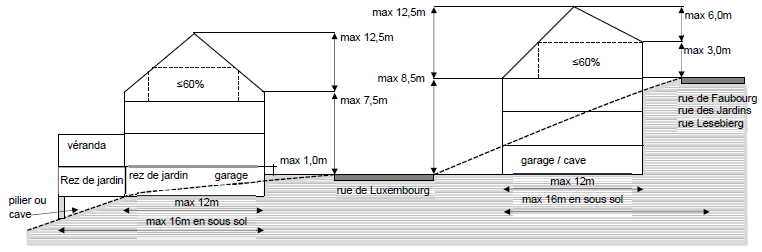


* [HAB-1•II-1C] aux coins de la Rue de Luxembourg avec la Rue des Jardins, la Rue Lesebierg et la Rue du Faubourg, aux abords de la Rue de Luxembourg, pour des maisons unifamiliales:

aux abords de la Rue de Luxembourg:

la hauteur à la corniche est de 8,50 mètres, c’est à dire deux niveaux pleins, un niveau cave et/ou garage et un niveau aménageable dans les combles (≤ 60% de la surface utile du dernier étage plein).;

aux abords de la Rue du Faubourg, de la rue des Jardins et de la rue Lesebierg: la hauteur à la corniche est de 3,00 mètres, c’est à dire un niveau plein, et un niveau aménageable dans les combles (≤ 60% de la surface utile du dernier étage plein).



### Art. 1.4.5 Largeur

Les maisons plurifamiliales isolées ont une largeur maximale au front de rue de 25,00 mètres.

### Art. 1.4.6 Toitures

1. La toiture d’une construction principale peut être:
   * à plusieurs versants, avec des pentes qui se situent entre 30 et 42 degrés,
   * à pente unique, avec une pente maximale de 35 degrés, et
   * plate.

Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions existantes.

1. Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.
2. 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 foncé pré-patiné ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes (p.ex. cheminée) verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.
3. Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures et de la couverture sont définies dans l’Art. 30.

### Art. 1.4.7 Façades

1. Les revêtements de façade sont mats, à l’exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d’énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l’Art. 39.

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.

1. Par dérogation à ce qui précède, les parties des constructions principales n’ayant qu’un seul niveau peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

# Art. 13 Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles - constructions principales - à titre indicatif

Concerne les « Zones d'Habitation 1 et 2 » et les « Zones Mixtes – villageoise et rurale »

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **HAB-1•II-A / B / C / D / E / 4** | **HAB-2•II-6 / III-6** | **MIX-v•II-8 / MIX-v•III-8 / MIX-r** |
| Destination et  nombre de  logements max  PAP approuvés | HAB-1•II-A / B / C / D = unifam.+ log intégré min 35 m2 – max un étage  HAB-1•II-E = unifam.  HAB-1•II-4 = unifam.+log intégré min 35 m2 – max un étage et 4 logements max + commerce, service – rdc max 300 m2  prof. libérale – max 50%  lotissement à partir de 30,00 m, 70% unifamiliales | unifam. + log intégré min 35 m2 – max un étage  6 logements max  commerce, service – rdc max 300 m2 | MIX-v = unifam. + log intégré min 35 m2 – max un étage  6 logements max  commerce, artisanat – max 1000 m2  loisir, service – max 500 m2  MIX-r= unifam + log intégré min 35 m2 – max un étage  exploitation agricole  commerces liés – max 200 m2  loisir, récréation et hébergement liés |
| crèche uniquement le long RN et CR | | |
| Agencement | mais. unif.: isolées, jumelées ou groupées en bande | | |
| **Marges de reculement** | | | |
| Recul avant min. | alignement existant ou voisin, sans construction: 4,00 à 8,00 m.  min. 5,00 m pour garage | | |
| Recul latéral min. | 0,00 ou 3,00 | | |
| dans recul latéral | Escalier / rampe d’accès / car-port | | |
| Recul postérieur min. | Construction hors sol: 10,00 m  profondeur garantie de 10,00 m  pour mais. unifamiliale avec recul arrière de 6,00 m | Construction hors sol: 8,00 m  profondeur garantie de 10,00 m  pour mais. unifamiliale avec recul arrière de 6,00 m | |
| dans recul arrière | Abri jardin et similaire uniquement | | |
| **Gabarit des constructions principales (exept construction agricole)** | | | |
| Profondeur max.:  rez de chaussée | 12,00 m  16,00 m sauf rue de Bissen Nord  véranda ou similaire comprise  HAB-1•II-E: profondeur existante | 16,00 m  20,00 m  véranda ou similaire comprise | MIX-v = 16,00 m / MIX-r = 12,00 m  MIX-v = 20,00 m / MIX-r = 16,00 m  véranda ou similaire comprise |
| Largeur - façades | maisons plurifamiliales max.: 25,00 m | | |
| Nombre de niveaux max. | 2 niv. pleins  1 comble 60%  1 sous-sol | HAB-2•II: 2 niv. / III: 3 niv. Pleins  1 comble 60%  2 sous-sol | MIX-v•II:2 niv. / III:3 niv. Pleins  1 comble 60%  2 sous-sol  MIX-r: 2 niv. Pleins  1 comble 60%  1 sous-sol |
| Hauteur max:  Corniche/hauteur totale | HAB-1•II-A: hc = 8,50 m / 7,50 m  ht = 12,50 m  HAB-1•II-B: hc = 8,50 m / 5,50 m  ht = 12,50 m  HAB-1•II-C: hc = 8,50 m / 3,00 m  ht = 12,50 m  HAB-1•II-D: hc = 6,50 m  ht = 11,00 m  HAB-1•II-E: hc / ht = existante  HAB-1•II-4: hc = 7,50 m  ht = 11,50 m | HAB-2•II: hc = 7,50 m  ht = 11,50 m  HAB-2•III: hc = 10,00 m  ht = 15,00 m | MIX-v•II: hc = 7,50 m  ht = 11,50 m  MIX-v•III: hc = 10,00 m  ht = 15,00 m  MIX-r: hc = 7,50 m  ht = 11,50 m |

Règles applicables à tous les PAP QE

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

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

# Art. 14 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », les prescriptions relatives aux bâtiments définies comme « construction à conserver », « gabarit d’une construction existante à préserver » ainsi qu’aux autres bâtiments adjacents sont précisées comme suit.

## Art. 14.1 Gabarit des constructions

1. L’implantation des constructions sur l’alignement de la façade avant existant respectivement des constructions voisines est obligatoire.
2. La profondeur maximale des constructions principales est de 12,00 mètres.

Du côté arrière, la profondeur totale de la construction marquée comme « construction à conserver » ou « gabarit d’une construction existante à préserver », au rez-de-chaussée et à l’étage, peut atteindre 16,00 mètres dans la zone d’habitation et 20,00 mètres dans la zone mixte villageoise, y compris véranda, terrasse couverte et/ou construction similaire. La toiture de ce dépassement peut être aménagée en toiture plate ou légèrement incliné.



## Art. 14.2 Toiture

1. La toiture de la construction principale doit obligatoirement avoir deux versants, sauf pour les constructions de coin et les demi-croupes. Les deux pentes de la toiture sont en principe à taille égale et chaque pan entre la corniche et le faîte forme une ligne droite. Les toitures de style « Mansart » existantes peuvent être maintenues; une construction y adjacente doit se raccorder d'une manière harmonieuse. La partie supérieure, « le terrasson », doit avoir entre 25 et 35 degrés, la partie inférieure « le brisis » entre 75 et 85 degrés et la hauteur de celle-ci est égale ou inférieure à 2,00 mètres.

Exceptionnellement sur « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver » d'autres formes de toitures différentes de celles qui précèdent, peuvent être maintenues, rénovées et transformées.

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

1. La saillie à la corniche (sans la gouttière) est d’au maximum 0,15 mètre et entre 0,05 et 0,10 mètre en pignon. La corniche ne peut pas être interrompue. L’interruption d’une corniche existante de « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver » peut-être maintenue.
2. 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 foncé pré-patiné ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les toitures en chaume sont interdites. Les gouttières et descentes (p.ex.cheminé) verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.
3. Les lucarnes et les ouvertures dans la toiture.

La largeur des lucarnes doit être inférieure à celles des fenêtres dans les façades. Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

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

Les ouvertures doivent observer un recul d’au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade. Dans la toiture en façade principale les loggias et similaire sont interdites.



Les ouvertures (A, B, C), les lucarnes ou ouvertures similaires, sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre de recul des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. La largeur d'une ouverture ne doit pas dépasser le tiers de la longueur de la façade. La somme des largeurs des ouvertures ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes ont un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade

Les fenêtres intégrées dans le plan de la toiture (type Velux) sont autorisées. Elles auront toujours une forme rectangulaire debout.

Du côté arrière, les loggias et les lucarnes d’une largeur maximale de 3,00 mètres, sans toutefois dépasser le tiers de la longueur de la façade (L) respective, sont autorisées.

1. La toiture de l’extension à l’arrière d’une « construction à conserver » et d’un « gabarit d’une construction existante à préserver », peut être plate ou légèrement inclinée.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées.

1. Les toitures et les pentes des toitures des constructions agricoles, équestres peuvent différer de ces prescriptions.

## Art. 14.3 Façade

1. Les revêtements de façade sont mats, à l’exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d’énergie renouvelable en façade.

Les couleurs des façades doivent correspondre à la palette des couleurs, voir l’Art. 39.

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.

1. Par dérogation à ce qui précède, les annexes peuvent être conçues en bois, béton, verre et autres matériaux contemporains.

Le montage de panneaux solaires en façade est interdit.

1. Les ouvertures des fenêtres de « construction à conserver » sont à dominante verticale à l’exception des façades arrière. 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 ».
2. Les balcons et les avant-corps en façades principales et latérales sont interdits. Les balcons existants peuvent être maintenus. Les auvents de dimensions réduites, réalisés sous forme d’une structure légère dans un matériel de type verre neutre peuvent être autorisés.

Le garde-corps d’une toiture-terrasse et/ou d’un balcon, doit être réalisé dans un matériel de type verre neutre, grillage en fer forgé, etc.

## Art. 14.4 Recul avant - usoir

Le recul avant est à aménager en tant que « usoir » traditionnel, en respect des conditions suivantes:

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

## Art. 14.5 Stationnement et autre équipement en commun

Dans le cas d'une restauration et transformations d'une ou plusieurs constructions, définies comme « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver », plusieurs maisons unifamiliales et logements ainsi créés peuvent avoir recours à l’utilisation commune de surfaces pour le stationnement de voitures, l'accès (cour), des locaux, des équipements techniques, des dépôts et similaires dans l'ensemble bâti concerné existant et/ou sur le terrain même.

L'implantation des stationnements à l'arrière de la maison principale, à l’intérieur d'une construction secondaire, à l'abri d'un mur, d'une haie, sans occasionner de gêne pour le voisin, peut être autorisée.

# Art. 15 Crèches et structures d’accueil pour enfants

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

Elles sont autorisées dans les maisons unifamiliales isolées disposant d’un jardin privatif et au rez-de-chaussée des habitations pour logements de type collectif isolées disposant d’un jardin privatif. L’espace libre privatif doit être situé sur les fonds propres et être directement accessible depuis la structure.

# Art. 16 Constructions existantes

1. Les constructions, aménagements et affectations d’immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l’entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d’un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d’entretien sont autorisés.
2. Afin de permettre la rénovation ou la transformation d’un bâtiment existant dont les prescriptions ne sont plus autorisables, le bourgmestre peut déroger aux dispositions concernant le nombre de niveaux admis, la hauteur des constructions et des toitures, la profondeur, les reculs sur les limites ainsi que la forme de la toiture.
3. Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d’une réglementation antérieure et qui ne répondent plus aux dispositions du règlement en vigueur peuvent être reconstruites selon l’implantation, le gabarit et l’affectation originels en cas de sinistre.
4. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment, les reculs existants peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.

# Art. 17 Changement d’affectation

Tout changement du mode d’affectation est soumis à une autorisation du bourgmestre. Une telle autorisation est soumise aux prescriptions du règlement en vigueur.

# Art. 18 Lotissement de terrains

1. 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.
2. Lors de la demande d’autorisation de lotissement de terrains en zone constructible, le demandeur doit fournir un plan de lotissement qui démontre la constructibilité du / des terrain(s) et la conformité avec les dispositions du présent règlement. Ceci concerne également les marges de reculement relatives aux constructions existantes concernées par une demande d’autorisation de lotissement.
3. Dans le cadre d’un lotissement, une dérogation peut être autorisée pour les reculs, dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.
4. 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 règlementaires lui applicables ou si le terrain est rendu inconstructible.

# Art. 19 Cession de terrains

La délivrance d’une autorisation de construire peut-être conditionnée par la cession d’une emprise du terrain à bâtir afin de réaliser des travaux conformément à l’article 34 point (5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, notamment les surfaces sur lesquelles sont prévues les travaux d’équipements accessoires aux réseaux de circulation existants.

La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

# Art. 20 Assainissement énergétique

1. Afin de garantir l’assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l’alignement, les reculs et les hauteurs à la corniche et au faîte d’au maximum 0,50 mètre peut être accordée.
2. Dans le cas d’une nouvelle construction et d'un agrandissement d'une construction existante entre deux constructions existantes ayant reçu une autorisation d’empiéter sur les reculs et l’alignement avant pour la réalisation d’une isolation thermique, celle-ci peut s’aligner sur les reculs et l’alignement avant, selon les mêmes conditions. Ces exceptions sont accordées également dans le cas d'une réalisation ultérieure d'un étage supplémentaire sur une construction existante.

# Art. 21 Panneaux solaires

1. Des panneaux solaires sont autorisés 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.

1. 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°.
2. Des panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations soient parallèles au plan de la façade et aient la même couleur que la façade, respectivement un coloris correspondant à cette couleur.
3. 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 Wcrète, 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 a 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.

## Art. 21.1 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 en façade sont interdits.
* Tout type de panneau solaire doit être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

# Art. 22 Construction principale en deuxième position

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

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

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

# Art. 23 Accès aux constructions

Une servitude de passage sur un terrain privé ne peut pas servir en tant que accès direct à une voirie publique.

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

# Art. 24 Constructions groupées

1. L'ensemble des constructions groupées doit être constitué d'entités séparées pour leur distribution intérieure. Il est toutefois admissible que certains locaux ou installations soient organisés en commun (chauffage, garage, sous-sol, rampe d'accès au sous-sol). Un tel ensemble de constructions peut être desservi par un espace en copropriété, tel qu’une cour commune, comptant pour l’accès directe à la voie publique. Pour la détermination des marges de reculement l'ensemble des constructions est pris en considération.
2. Une construction ultérieure doit s'adapter à celle(s) existante(s). . Une dérogation des hauteurs; corniche, acrotère, faîte et/ hauteur totale, de 1,00 mètre maximum peut être accordée dans ce sens.

