# Art. 12 PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR]

## Art. 12.1 Destination

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

Y sont interdites toutes constructions à l'exception de deux dépendances, c'est-à-dire un abri de jardin et une autre dépendance, notamment une serre, un abri pour animaux.

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

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.

