# Art. 3 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]

## Art. 3.1 Affectation

1. Le PAP QE « Zone mixte urbaine » est destiné à renforcer le caractère central du centre-ville d’Ettelbruck. Le nombre maximal de logements par immeuble est déterminé suivant les dispositions de l’Art. 3.2.
2. Y sont admises les affectations suivantes:

* les maisons uni-, bi- et plurifamiliales;
* les activités artisanales, de commerce et de loisirs, avec une surface de vente limitée à 2.500 m2 par immeuble bâti, respectivement à 10.000 m2 par immeuble bâti pour le PAP QE [MIX-u•0];
* les hôtels, restaurants et débits à boissons;
* les services administratifs ou professionnels, dont la surface construite brute est limitée à 4.500 m2 par immeuble bâti, respectivement à 10.000 m2 par immeuble bâti pour le PAP QE [MIX-u•0];
* les hôtels, restaurants et débits à boissons;
* les crèches et autres structures d’accueil pour enfants, selon les prescriptions de l’Art. 21;
* les constructions et les établissements d’intérêt général.

1. Les stations-services y sont interdites.
2. Dans les PAP QE [MIX-u•CE] et [MIX-u•CE\*], le rez-de-chaussée des nouvelles constructions réservé à des activités accessibles et ouvertes au public pendant les jours et heures normales d’ouverture des commerces.

Dans les constructions situées aux abords de l’« espace commercial prioritaire », tel qu’indiqué sur le plan de repérage des PAP QE, aucun changement d’affectation pour la réalisation d’une affectation purement administrative tel qu’une agence immobilière, agence d’assurances et fiduciaire n’est autorisé au niveau du rez-de-chaussée.

1. Dans le PAP QE [MIX-u•CE\*-3], l’habitation est uniquement autorisée dans l’étage en retrait respectivement dans les combles.
2. Dans le PAP QE [MIX-u•0], les activités artisanales et de commerce sont précisés comme suit:

* Les commerces sont uniquement autorisés au rez-de-chaussée et au 1er étage des bâtiments. Les commerces situées au 1er étage doivent obligatoirement disposer d’un accès principal situé au niveau du rez-de-chaussée.
* Les commerces doivent présenter une surface de vente minimale de 300 m2 et disposer d’une entrée séparée et directement accessible depuis l’extérieur.

## Art. 3.2 Nombre de logements

1. Afin de définir le nombre maximal de logements par immeuble, le PAP QE « zone mixte urbaine » [MIX-u] est subdivisé comme suit:

[MIX-u•0] = tout type d’habitation est interdit;

[MIX-u•d] = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif à 8 unités de logements maximum par immeuble;

[MIX-u•CE] = maison unifamiliale avec un logement intégré et logements de type collectif ; le nombre maximal d’unités de logement est déterminé en application du point b) du présent article;

[MIX-u•CE\*] = logements de type collectif; le nombre maximal d’unités de logement est déterminé en application du point b) du présent article.

1. Dans les PAP QE [MIX-u•CE] et [MIX-u•CE\*], le nombre maximal d’unités de logement autorisés par immeuble est définit en divisant la surface construite brute totale d’un immeuble par 90, en arrondissant le résultat vers le bas. Cette disposition est d’application pour toute nouvelle construction et pour toute transformation visant la création de nouvelles unités de logement. Au maximum un tiers des unités de logement dans un immeuble peuvent être des studios.
2. Les différentes subdivisions sont indiquées sur le plan de repérage des PAP QE.

## Art. 3.3 Agencement des constructions

Les constructions peuvent être isolées, jumelées ou groupées en bande.

## Art. 3.4 Marges de reculement

1. Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 36.
2. Dans le PAP QE [MIX-u•CE\*] les constructions peuvent couvrir toute la parcelle, sans aucune marge de reculement.

### Art. 3.4.1 Recul avant

1. L’implantation des constructions, hors sol et en sous-sol, sur l’alignement de façade existant est obligatoire. Une nouvelle construction sur un terrain non encore bâti doit reprendre l’alignement de la ou des construction(s) principale(s) voisine(s). S’il n’y a aucune construction principale sur les parcelles voisines, le recul avant est entre 3,00 et 8,00 mètres.

Dans le PAP QE [MIX-u•0] et pour des raisons de prévention d’incendies, le recul avant peut être augmenté jusqu’à 12,00 mètres au maximum.

1. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (p.ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur la voirie de l’Etat doivent avoir un recul avant d’au moins 5,00 mètres, sauf si les constructions existantes n’ont aucun recul sur le domaine public.

### Art. 3.4.2 Recul latéral

1. Le recul latéral minimal des constructions hors sol et en sous-sol, véranda, terrasse couverte ou constructions similaires comprises, est de 3,00 mètres. Si une construction principale existante sur un terrain attenant n’accuse aucun recul latéral, l’implantation sur la limite de la parcelle est obligatoire.
2. Dans le cas où une construction principale existante sur un terrain attenant accuse un recul latéral inférieur à 3,00 mètres, le recul latéral minimal peut-être identique à celui-ci, sans pouvoir être inférieur à 1,90 mètre.
3. Une construction peut être implantée sur la limite latérale, à condition que deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément.
4. Dans les maisons plurifamiliales, un local poubelle et/ou un local pour vélos sont autorisés dans le prolongement de la rampe d’accès au stationnement en sous-sol, sous condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas le niveau du domaine public, d’être couvert de 0,50 mètre de terre et de respecter un recul postérieur d’au moins 5,00 mètres.

### Art. 3.4.3 Recul postérieur

1. Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle est d'au moins 10,00 mètres, à l’exception d’une véranda qui doit respecter un recul postérieur d’au moins 5,0 mètres.
2. Le recul sur la limite postérieure de la parcelle peut être réduit à 8,00 mètres afin de réaliser un immeuble de 10,00 mètres de profondeur.
3. Dans le PAP QE [MIX-u•CE] le recul sur la limite postérieure de la parcelle est d’au moins 5,00 mètres.

L'implantation sur la limite postérieure de la parcelle, d’une construction au rez-de-chaussée et ayant une affectation non résidentielle est autorisée, sous condition qu’une construction existante sur le terrain attenant à la limite postérieure n'a aucun recul sur ladite limite.

L'implantation sur la limite postérieure de la parcelle, d’une construction au sous-sol est autorisée, sous condition qu’une construction existante sur le terrain attenant à la limite postérieure n'a aucun recul sur ladite limite et que la construction soit complètement enterrée.

1. Dans le PAP QE [MIX-u•0] le recul sur la limite postérieure de la parcelle est d’au moins 7.00 mètres.

### Art. 3.4.4 Dérogation

1. Exceptionnellement, dans le cas d'une reconstruction, les reculs existants par rapport au domaine public peuvent être maintenus, à condition de garantir un espace de circulation suffisant.
2. Une dérogation sur les marges de reculement peut être accordée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants, de sécurité de la circulation ou pour la mise en valeur d’un espace public.

## Art. 3.5 Gabarit des constructions principales

### Art. 3.5.1 Profondeur

1. La profondeur maximale d’une construction jumelée ou en bande est de 13,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

La profondeur maximale d’une construction isolée est de 15,00 mètres y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

1. Dans le PAP QE [MIX-u•CE] toutes les constructions ont une profondeur maximale de 12,00 mètres aux étages et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée ou rez-de-jardin y compris une véranda, terrasse couverte, pergola ou construction accolée similaire.

Dans le PAP QE [MIX-u•CE], un rez-de-chaussée ayant une affectation non résidentielle peut être prolongé jusqu’à une profondeur maximale de 30,00 mètres. Le rez-de-chaussée doit présenter la même hauteur sur toute sa profondeur, sans dépasser un maximum de 4,00 mètres, et doit respecter les reculs imposés.

1. Dans le PAP QE [MIX-u•0] la profondeur maximale des bâtiments est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.
2. Un toit-terrasse peut être aménagé sur le dépassement du rez-de-chaussée par rapport au 1er étage, sans dépasser une profondeur maximale de 15,00 mètres mesurée à partir de l’alignement de la façade avant. Cette disposition n’est pas d’application pour le PAP QE [MIX-u•0].
3. La profondeur maximale du sous-sol d’une maison unifamiliale ou maison bi-familiale est de 15,00 mètres.
4. La profondeur maximale du sous-sol d’une maison plurifamiliale est de 21,00 mètres, sous condition d'être complètement enterré et de respecter les reculs imposés.
5. Dans les PAP QE [MIX-u•CE] et [MIX-u•d], la profondeur maximale du sous-sol est définie par la surface résultante des marges de reculement sur les limites de propriété.

Le dépassement du sous-sol au-delà de la profondeur du rez-de-chaussée doit être recouvert d'une couverture végétale d’une épaisseur minimale de 0,30 mètre, à l’exception de l’aménagement d’un toit-terrasse sur une profondeur maximale de 6,00 mètres.

### Art. 3.5.2 Largeur des constructions

1. Pour les maisons unifamiliales, les largeurs minimales suivantes sont d’application:

* maison unifamiliale isolée: 7,50 mètres;
* maison unifamiliale jumelée ou en bande: 7,00 mètres;
* maison unifamiliale en bande accolée des deux côtés: 6,50 mètres.

Une dérogation aux dispositions du présent article peut être accordée pour une transformation ou reconstruction d’une construction existante.

1. La largeur maximale d’une maison bi-familiale et d’une maison plurifamiliale est de 22,00 mètres. Ces façades doivent prévoir un changement de la structure de la façade à partir de 11,00 mètres.

### Art. 3.5.3 Nombre de niveaux et hauteur

1. Le nombre de niveaux hors-sol maximal ainsi que les hauteurs maximales des constructions principales par PAP QE sont indiqués dans le tableau suivant:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PAP QE** | **Niveaux hors-sol (max.)** | **Hauteur à la corniche (max.)** | **Hauteur à l’acrotère (max.)** | **Hauteur au faîte (max.)** |
| [MIX-u•CE-2]  [MIX-u•CE\*-2] | 2 | 7,00 mètres | 7,50 mètres | cf. point b) |
| [MIX-u•d-2] | 2 | 7,50 mètres | 8,00 mètres | cf. point b) |
| [MIX-u•CE-3] | 3 | 9,00 mètres | 9,50 mètres | cf. point b) |
| [MIX-u•CE\*-3] | 3 | - | - | 16,00 mètres |
| [MIX-u•0-4]  [MIX-u•d-4] | 4 | 16,00 mètres | 16,50 mètres | cf. point b) |
| [MIX-u•CE-4] | 4 | 12,00 mètres | 12,50 mètres | cf. point b) |
| [MIX-u•CE\*-4] | 4 | - | - | 18,50 mètres |
| [MIX-u•0-7] | cf. point c) | | | |

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l’Art. 39. Les hauteurs des dépendances respectivement des garages ou car-ports sont définies dans l’Art. 28 et l’Art. 29.

Dans le PAP QE [MIX-u•0], les hauteurs sont à mesurer par rapport au niveau de l’axe de l’Avenue des Alliés à hauteur de l’accès carrossable sur le site depuis celle-ci.

1. Pour les PAP QE désignés dans le tableau ci-dessus, la hauteur entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche est de 5,00 mètres au maximum, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieure à la hauteur de la corniche.
2. Dans le PAP QE [MIX-u•0-7] les constructions principales ont 7 niveaux hors-sols au maximum, sur au maximum 65% de la surface d’emprise au sol. Pour le restant de la surface d’emprise au sol, y sont admis 4 niveaux hors-sols au maximum.

La hauteur maximale totale d’une construction principale est de 31,00 mètres pour une construction de 7 niveaux et de 20,00 mètres pour une construction de 4 niveaux (y inclus les étages en retrait).

1. Pour les constructions principales jumelées ou en bande, les hauteurs maximales peuvent être dépassées d’au maximum 1,00 mètre afin de garantir un raccord harmonieux avec les constructions directement adjacentes.
2. Pour tous les PAP QE [MIX-u], un niveau supplémentaire est autorisé dans les combles ou en tant qu’étage en retrait. Pour les étages en retrait, les dispositions de l’Art. 26 sont d’application.
3. Tous les éléments de la construction doivent respecter les hauteurs maximales, y inclus les superstructures et autres installations techniques tels que les cages d'ascenseurs et équipements de conditionnement d'air. Les étages techniques sont à considérer comme niveau hors-sol dans le cadre de la détermination du nombre maximal de niveaux suivant les dispositions du présent article.
4. Des niveaux supplémentaires peuvent être aménagés en sous-sol.

### Art. 3.5.4 Toiture principale

1. La forme des toitures est libre à l’exception des toitures bombées qui sont interdites.

Pour les toitures des constructions principales à deux versants ou plus, la pente doit se situer entre 30 et 42 degrés.

1. Toute construction, reconstruction ou transformation faisant partie d'un bloc de maisons existant ou projeté, doit reprendre le gabarit et la forme des toitures adjacentes sur les parties de la construction donnant sur le domaine public. Dans le cas d’une construction en bande située dans un bloc de maisons présentant différentes types et formes de toitures, un raccord esthétique entre les toitures doit être garanti.
2. La couverture des toitures à versants est soit réalisée en ardoises grises ou constituée d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit composée de tuiles de teinte naturelle et matte. Des matériaux non brillants comme p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc, en cuivre ou en inox sablé.
3. Les toitures avec une surface supérieure à 20 m2 doivent être végétalisées ou utilisées pour la production d’énergie renouvelable moyennant des panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sur au moins deux tiers de leur surface totale. Une dérogation peut être accordée pour les toitures dont la végétalisation n’est techniquement pas faisable ou dont la pente ou l’exposition ne s’apprêtent pas pour une utilisation de l’énergie solaire.
4. Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l’Art 14.2 sont d’application.

### Art. 3.5.5 Façades

1. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits.
2. Les prescriptions relatives aux avant-corps sont définis à l’Art. 27.
3. Dans le PAP QE [MIX-u•CE]:

* les balcons sont interdits en façade principale;
* aucune partie de la façade visible ne peut être inférieure au niveau du domaine public;
* les portes de garages sont interdites dans les façades des bâtiments longeant la zone piétonne;
* les portes de garages sont interdites en façade principale, à l’exception des cas où l'accès aux garages n'est possible que par la façade avant;
* la largeur de la voie d’accès à un garage ne peut dépasser ni un tiers de la largeur de la façade, ni dépasser une largeur totale de 3,00 mètres, sauf pour un garage collectif en sous-sol où la largeur de la voie d’accès est de 5,50 mètres au maximum.

1. Pour les constructions situées dans un Secteur protégé de type « environnement construit – C », les prescriptions de l’Art. 14.4 sont d’application.

RÈGLES APPLICABLES AUX PAP QE DES ZONES D’HABITATIONS et DES ZONES MIXTES

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

* PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1],
* PAP QE – Zone d’habitation 2 [HAB-2],
* PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u],
* PAP QE – Zone mixte villageoise [MIX-v],
* PAP QE – Zone mixte rurale [MIX-r],
* PAP QE – Zone spéciale – professions créatives [SPEC-pc].

Pour le PAP QE – Zone de jardins familiaux [JAR], seuls les Art. 29, Art. 33, Art. 34 et Art. 35 sont d’application.

# Art. 22 Assainissement énergétique

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

# Art. 23 Panneaux solaires

1. Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d’une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils ne doivent pas dépasser les bords de la toiture elle-même.

Par dérogation à ce qui précède, des panneaux solaires qui remplacent la couverture de la toiture ne doivent pas observer de reculs par rapport aux bords de la toiture, sous condition qu’ils soient utilisés pour l’entièreté d’un versant de toiture.

1. Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires 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. Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés en façade, sans dépasser un tiers de la superficie de la façade respective. Ils doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l’épaisseur. La superficie des panneaux solaires en façade peut être supérieure à un tiers de la superficie de la façade respective sous condition 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. Les panneaux solaires, implantés dans les espaces libres des parcelles, doivent observer un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle.
4. 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 ou sur les toitures des constructions principales et annexes, abris ou dépendances.
* L’installation posée sur une façade peut présenter une saillie maximale de 0,50 mètre.
* L’installation posée dans les espaces libres à une hauteur maximale de 1,00 mètre.
* L’installation doit être mise en place et fixée de façon à ne porter aucune atteinte à la sécurité des usagers du domaine public et de ses abords.
* Plusieurs installations de ce type apposées sur un même bâtiment doivent présenter une apparence similaire.

# Art. 24 Construction principale en deuxième position

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



# Art. 25 Corniche acrotère et ouverture dans la toiture

1. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade, à l’exception des PAP QE [HAB-1•CE], [HAB-2•CE], [MIX-u•CE] et [HAB-1•CB], où la corniche ne peut pas être interrompue.



1. L’acrotère principal n'aura pas de saillie ni d'interruption.
2. Les ouvertures, lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d’une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures doivent être implantées dans la toiture de manière à s’intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant.
3. Elles sont implantées avec un recul minimal de 0,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite pour les maisons en bande.
4. L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée.



1. Dans le PAP QE [HAB-1•CB], des lucarnes, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires sont autorisé sous condition que:

* Les ouvertures dans la toiture doivent être à dominante verticale et implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des côtés latéraux, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance peut être réduite à 1,00 mètre pour les maisons en bande.
* La largeur maximale de la construction logeant les lucarnes dans le versant donnant sur le domaine public et faisant saillie à la toiture, ne peut dépasser 1,50 mètre. La somme des lucarnes, ne peut dépasser la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées dans la façade concernée.
* Les lucarnes doivent observer un recul d’au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.
* La corniche principale ne peut pas être interrompue.

# Art. 26 Etage en retrait



1. Un niveau dans un étage en retrait peut être utilisé pour le séjour permanent de personnes sur au maximum 80% de la surface du dernier niveau plein, sous réserve du respect des dispositions du présent article.
2. L'étage en retrait doit avoir une toiture plate ou légèrement inclinée, avec une pente maximale de 20 degrés. La hauteur entre la ligne du faîte ou de l’acrotère de la toiture et le niveau supérieur de la dalle du dernier niveau plein est de 4,00 mètres au maximum.
3. Le retrait doit avoir 1,50 mètre au minimum, mesuré à partir du plan de la façade respective. La somme des retraits en avant et en arrière respectivement des deux côtés latéraux d’un bâtiment doit être de 4,00 mètres au minimum.

L’étage en retrait peut être accolé à un étage en retrait existant ou projeté sur la parcelle voisine. Dans ce cas, un retrait minimal de 1,50 mètre est à prévoir sur le côté latéral non accolé.

Une dérogation peut être accordée pour l’aménagement d’une cage d’escalier respectivement d’ascenseur dans le retrait.

1. Dans le PAP QE [MIX-u•CE\*] et par dérogation au point c), les étages en retrait doivent avoir un recul minimal de 2,00 mètres de tous les côtés.
2. Dans le PAP QE [MIX-u•0] et par dérogation au point c), les étages en retrait doivent prévoir un retrait d’au moins 1,50 mètre sur uniquement deux côtés.
3. Les retraits peuvent être aménagés en toit-terrasse. Le garde-corps d'un toit-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère.
4. Aucun élément saillant en façade n’est autorisé au-delà de la dalle de l’étage en retrait.
5. Pour les immeubles situés sur les limites de propriété, des pare-vues doivent être aménagés sur les terrasses de l’étage en retrait. Ces pare-vues doivent être réalisés obligatoirement en matériaux translucides. La hauteur maximale des pare-vues est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau accessible.

# Art. 27 Saillies sur les façades et avant-corps

1. Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, les auvents, les marquises, les balcons, les loggias, les avant-corps, les escaliers extérieurs, les rampes, les paliers extérieurs et les éclairages et autres éléments assimilables.
2. Les saillies peuvent être autorisées suivant les dispositions suivantes et sous réserve de dispositions spécifiques dans d’autres articles de la présente partie écrite:

* Les auvents et les avant-toits sont autorisés au rez-de-chaussée et au-dessus des portes d'entrée et peuvent avoir une saille de 1,00 mètre sur l'alignement de la façade. Le recul sur la limite latérale est au moins égal à la valeur de leur saillie.
* Les balcons peuvent avoir une surface utilisable égale au tiers de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Leur saillie ne peut pas dépasser 2,50 mètres. Les balcons doivent respecter le recul latéral minimal imposé dans le PAP QE respectif.

Pour les constructions en bande, le recul sur la limite latérale du balcon est d'au moins 1,90 mètre ou ils sont séparés d'une cloison d'une hauteur d'au moins 1,90 mètre et d’une profondeur d'au moins 0,60 mètre pour éviter la vue oblique.

Dans les PAP QE [HAB-1•CE], [HAB-2•CE] et [MIX-u•CE] les balcons sont interdits dans les façades principales,

* Les avant-corps et les loggias ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 mètre, ils ne peuvent pas couvrir plus d’un tiers de la surface de la façade concernée et pour les constructions en bande le recul sur la limite latérale est au moins égal à la valeur de leur saillie. Pour les bâtiments existants situés dans les PAP QE [HAB-1•CE], [HAB-2•CE] et [MIX-u•CE], un avant-corps et/ou loggia supplémentaire peuvent avoir une saillie maximale de 2,00 mètres et couvrir au maximum un quart de la surface correspondante.
* Les balcons, les loggias et les avant-corps ont un recul d'au moins 3,00 mètres sur la limite latérale, lorsque ceux-ci permettent une vue directe, fenêtre ou aménagement similaire, sur le voisin.
* La saillie de la corniche principale et des éclairages est de maximum 0,50 mètre, gouttière incluse.
* Les escaliers extérieurs, rampes et paliers extérieurs peuvent avoir une saillie maximale de 1,50 mètre.
* Les marquises de devanture, les éléments de décoration et les stores peuvent avoir une saillie de maximum 3,00 mètres, à condition d’observer un recul d’au moins 1,00 mètre par rapport à la bordure du trottoir.

# Art. 28 Emplacement de stationnement, garage et car-port

Le nombre minimal d’emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis dans l’article 15 « Emplacements de stationnement » de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

## Art. 28.1 Maison unifamiliale

1. Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés en dehors du gabarit de la construction principale sous forme de garage, car-port ou emplacement à ciel ouvert, ainsi qu’à l’intérieur du gabarit de la construction principale, en sous-sol ou au rez-de-chaussée.

L'accès aux emplacements de stationnement, garages ou car-ports doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

1. Un seul accès carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres, mesuré à la limite de la parcelle bordant le domaine public, est autorisé.
2. Des emplacements de stationnement peuvent être est aménagés à l’intérieur du gabarit de la construction principale au rez-de-chaussée, à condition qu’il n’y a pas déjà un stationnement en sous-sol. Une seule porte de garage est autorisée dans la façade principale. La largeur de la porte de garage ne peut dépasser ni un tiers de la largeur de la façade, ni une largeur totale de 5,00 mètres.
3. Afin d’accéder aux emplacements de stationnement aménagés en sous-sol d’une construction principale, une rampe d’accès peut être autorisée dans le recul avant ou dans un des reculs latéraux. La largeur maximale d’une rampe d’accès est de 5,00 mètres.

La rampe d’accès ne peut être aménagée dans le recul latéral si l’autre recul latéral est déjà aménagé comme garage, car port ou emplacement à ciel ouvert.

1. La construction d’un garage ou d’un car port et l’aménagement d’emplacements à ciel ouvert, en dehors du gabarit de la construction principale, est autorisée dans un des reculs latéraux, sous réserve des conditions suivantes:
2. la largeur maximale du garage, car-port ou emplacement à ciel ouvert est de 5,00 mètres;
3. la hauteur maximale est de 2,80 mètres pour une toiture plate, de 3,50 mètres pour un toiture à versant unique et de 4,50 mètres pour un toiture à deux versants; la hauteur est à mesurer par rapport au terrain naturel existant;
4. le recul avant minimal par rapport au domaine public est de 3,00 mètres;
5. l'implantation peut être sur la limite latérale ou avec un recul minimal de 1,00 mètre;
6. la profondeur maximale d’un garage ou car-port est de 10,00 mètres;
7. l’aménagement d’un toit-terrasse est interdit;
8. la construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

La construction peut toutefois être interdite pour une raison de sécurité, si l'accès pour pompiers ou autres véhicules de sauvetage doit être garanti, ou pour une raison de topographie du terrain.

1. Un emplacement de stationnement à ciel ouvert ou sous forme d’un car-port peut être aménagé dans le recul avant, sous réserve des conditions suivantes:

* la largeur maximale de l’emplacement est de 3,50 mètres;
* la profondeur minimale de l’emplacement est être de 5,5 mètres, sans empiéter sur le domaine public;
* la pente maximale de l’emplacement est de 7%;
* un car-port doit être ouvert de tous les côtés, exception faite du côté accolé à la façade du bâtiment principal et doit observer une hauteur maximale de 3,50 mètres, l’aménagement d’un toit-terrasse est interdit.

Ces conditions ne sont pas applicables à la voie d’accès à un garage ou car-port aménagé à l’intérieur du gabarit de la construction principale, en sous-sol ou dans le recul latéral ou postérieur.

1. Un garage ou car-port peut être implanté dans le recul postérieur sur la limite latérale de la propriété, sous condition qu’il peut être accolé à un garage existant sur la propriété voisine implanté sur la limite de propriété. Dans ce cas l’implantation et la profondeur du garage ou car-port doit reprendre celle du garage existant, avec un maximum de 10,00 mètres.

Les conditions du point e) sont également à respecter.

1. Dans les PAP QE HAB-1 et HAB-2 en vertu de l’article 1 et 2 du présent règlement, un emplacement de stationnement à ciel ouvert ou car-port ouvert des quatre côtés peut être implanté dans le recul postérieur, sous réserve du respect des conditions suivantes:

* la profondeur maximale est de 5,00 mètres,
* le recul latéral minimal est de 1,00 mètre,
* la distance entre l’emplacement ou le car-port et la construction principale est au minimum égale au recul postérieur défini pour une construction principale dans le PAP QE respectif,
* l’accès carrossable est garanti depuis le domaine public desservant l’arrière de la parcelle.

Si des emplacements sont aménagés sur plusieurs parcelles adjacentes dans un projet commun, ceux-ci peuvent avoir un accès commun depuis le domaine public.

1. Une dérogation aux dispositions du présent article peut être accordée pour des raisons topographiques. Pour les terrains en forte pente, un abri de jardin respectivement local de stockage peut être aménagé en dessous des emplacements de stationnement aménagés sous forme de garage ou de car-port dans le recul latéral de la construction principale.

## Art. 28.2 Maison d’habitation collective

1. Les emplacements de stationnement requis pour les unités de logement doivent être aménagés à l’intérieur de la construction principale et/ou au sous-sol. Une dérogation peut être accordée pour des raisons urbanistiques ou topographiques.
2. Un accès carrossable d'une largeur maximale de 6,00 mètres, ou deux accès d'une largeur maximale de 3,00 mètres, mesurés à la limite de la parcelle bordant le domaine public, est/sont autorisé(s). Une dérogation sur le nombre et la largeur maximale des accès peut être accordée pour des bâtiments de coin.
3. Une seule porte de garage d'une largeur maximale de 6,00 mètres est autorisée par façade.
4. Des emplacements de stationnement pour d’autres types d’affectation peuvent être autorisés dans le recul avant, sous réserve du respect des dispositions de l’Art. 33.

## Art. 28.3 Servitude « urbanisation – garage et stationnement »

1. Les espaces indiquées en tant que servitude « urbanisation – garage et stationnement » sur le Plan d’Aménagement Général (PAG) sont destinées à la construction d’emplacements de stationnement à ciel ouvert, car-ports ou garages.
2. Pour ces constructions, les prescriptions dimensionnelles et les reculs suivants sont d’application:
3. la largeur maximale du garage, car-port ou emplacement à ciel ouvert est de 5,00 mètres;
4. la toiture du garage ou du car-port est plate ou à versant unique;
5. la hauteur maximale est de 2,80 mètres pour une toiture plate et de 3,50 mètres pour un toiture à versant unique; la hauteur est à mesurer par rapport au niveau de l’axe de la voie d’accès à hauteur de l’accès carrossable depuis celle-ci;
6. l'implantation peut être sur la limite latérale ou avec un recul minimal de 1,00 mètre;
7. la profondeur maximale d’un garage ou car-port est de 6,00 mètres;
8. l’aménagement d’un toit-terrasse est interdit;
9. la construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.
10. Pour les terrains en forte pente, un abri de jardin respectivement local de stockage peut être aménagé en dessous des emplacements de stationnement.

# Art. 29 Dépendances et constructions similaires

1. Les dépendances au sens de ce présent article comprennent les abris de jardin, les serres, les auvents, les gloriettes, les pergolas, les abris d’animaux, et les constructions similaires.
2. En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale une ou des dépendances par parcelle est/sont admises dans le recul postérieur, si l'on respecte les conditions suivantes:

* pour les parcelles inférieures à 8 ares, la somme de toutes les dépendances ne peut pas dépasser 12 m2;
* pour les parcelles supérieures à 8 ares, la somme de toutes les dépendances ne peut pas dépasser 24 m2;
* pour une toiture à deux versants la hauteur maximale à la corniche est de 2,50 mètres et la hauteur maximale au faîtage est de 3,50 mètres. Pour une toiture plate ou à versant unique la hauteur maximale est de 3,00 mètres,
* le recul minimum sur les limites de propriété est de 1,00 mètre à l’exception des dépendances de maisons jumelées ou en bande qui peuvent être implantées sur la limite de propriété. Les dépendances peuvent être implantés sur la limite, de part et d'autre, avec l'accord réciproque du voisin.

1. Des dépendances d’une surface totale de 3 m2 peuvent être autorisés dans le recul latéral et avant ; ces dépendances ont une hauteur maximale de 1,50 mètre.
2. 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.
3. L'utilisation d'une dépendance comme abris pour animaux domestiques est autorisée dans les PAP QE [HAB-1], [HAB-2], [MIX-v] et [MIX-r], à l’exception du [HAB-1•CE] et [HAB-2•CE]. Cette dépendance ne doit pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à l'élevage d'animaux pour des besoins professionnels.
4. Les dépendances doivent avoir un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement dans les structures existantes.

# Art. 30 Vérandas

1. Une véranda est une construction fermée, vitrée et accolée à la façade arrière de la construction principale. Une véranda, peut être érigée uniquement au rez-de-chaussée ou au rez-de–jardin du côté arrière et sur un seul niveau. Une véranda est synonyme de verrière, terrasse couverte ou construction similaire.
2. La profondeur maximale est de 6,00 mètres. La véranda doit être accolée à la construction principale.
3. L'implantation est définie comme suit:



1. La hauteur maximale de la véranda ou de l’annexe ne peut dépasser ni le banc de fenêtre du 1er étage, ni la moitié de la hauteur du 1er étage.





1. Pour les terrains en pente, une exception peut être accordée afin d’aménager une véranda en rez-de-jardin, suivant les indications des dessins suivants:





1. Au moins deux tiers de chaque surface des parois extérieures, non mitoyennes, de la véranda sont translucides ou transparentes, les parois en limite de la parcelle (constructions jumelées ou en bande) sont exécutées en dur jusqu’à une hauteur de 2,00 mètres. Les toitures peuvent être non translucides et non transparents. L’aménagement en toit-terrasse est interdit.

# Art. 31 Constructions sur terrains en forte pente

1. Les dispositions suivantes sont d’application pour les terrains qui présentent une pente moyenne supérieure ou égale à 25% et qui se trouvent à un niveau supérieur à l’axe de la rue desservante. La figure suivante définit les dérogations qui peuvent être accordées pour les constructions sur les terrains ayant une pente moyenne supérieure ou égale à 25%.



Si le rez-de-chaussée est complètement enterré, la construction peut être prolongée du côté arrière jusqu'à une profondeur maximale de 30,00 mètres, à condition de respecter les reculs imposés. Les toit-terrasses sont interdits au-delà d’une profondeur de 12,00 mètres.

1. Les dispositions suivantes sont d’application pour les terrains qui présentent une pente moyenne supérieure ou égale à 25% et qui se trouvent à un niveau inférieur à l’axe de la rue desservante. La figure suivante définit les prescriptions à respecter pour les constructions sur les terrains ayant une pente moyenne supérieure ou égale à 25%.



# Art. 32 Équipements techniques fixes

1. Les équipements techniques fixes nécessaires à l’exploitation des constructions principales, tels que conditionnements d’air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, y inclus les éléments d’une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) placés à l’extérieur doivent être intégrés dans le gabarit maximal théorique de la construction principale.
2. Les éléments extérieurs d’une pompe à chaleur aérothermique (air/eau) sont admis dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle.

Une dérogation aux dispositions ci-dessus peut être accordée, si l’implantation des équipements techniques fixes dans le recul arrière ou latéral n’est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques. Dans ce cas, ceux-ci peuvent exceptionnellement être aménagés dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle et de ne pas causer de nuisances sonores pour le voisinage.

c) Une dérogation relative aux reculs minimas du point b) peut être accordée, sous condition qu’une attestation délivrée par un expert en la matière, dont la profession est définie par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d’architecte et d’ingénieur-conseil, démontre la conformité de l’installation aux prescriptions relatives à la protection contre le bruit fixées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites. Il est aussi possible de déroger dans le cadre de deux ou plusieurs projets sur des parcelles avoisinantes et qui sont présentés simultanément (*Pour être éligible à d’éventuels subsides, la règlementation relative à ceux-ci doit être respectée, notamment les prescriptions sur les émissions et immissions sonores.*).

# Art. 33 Espaces libres et jardins privés

1. Le coefficient de scellement du sol (CSS) maximal est de 0,7.
2. Au moins 50% de la surface totale des marges de reculement minimales avant, arrière et latérales est à aménager en tant qu’ « espace vert non scellé ».

Ne sont pas considérés en tant qu’ « espace vert non scellé » dans le sens du présent article:

* toute surface couverte par un revêtement de sol minéral ou synthétique, y inclus les jardins rocheux et les dalles de gazon;
* toute surface couverte par des escaliers;
* les chemins, terrasses, escaliers et murs;
* les dépendances;
* les piscines.

1. Dans le recul avant, au maximum 10% de la surface totale des espaces peuvent être couverts par des revêtements de sol minéraux, y inclus les jardins rocheux. Les espaces nécessaires pour l’aménagement des accès respectivement des emplacements de stationnement ne sont pas pris en compte.
2. Les dispositions des points b) et c) sont à appliquer sur base de l’implantation maximale théorique. La surface totale des marges de reculement avant, arrière et latérales à prendre en compte est à déterminer sur base des reculs minimaux fixés dans le PAP QE respectif.
3. Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage et matériaux similaires) doivent être réduits au minimum. Les accès des constructions, les cours et les terrasses peuvent être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés/dalles engazonnées ou matériaux similaires. Les emplacements de stationnement pour voitures doivent être réalisés de la même manière.
4. Les terrasses doivent être aménagées avec un recul minimal de 1,90 mètre des limites de propriétés, à l’exception des terrasses de constructions jumelées ou en bande.
5. Une piscine est autorisée par parcelle dans le recul arrière, sous réserve des conditions suivantes:

* elle ne dépasse pas le niveau du terrain naturel;
* elle est équipée d'une installation à faible consommation d'énergie;
* elle respecte un recul minimal de 3,00 mètres sur les limites de parcelle.

1. L'aménagement d'un étang est autorisé dans le recul arrière, à condition de respecter un recul minimum de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle.
2. Les installations de panneaux solaires ou autres installations destinés à la production d’énergie de sources renouvelables sont autorisées à condition de respecter un recul minimum de 1,00 mètre sur les limites de la parcelle.
3. Les terrains de tennis sont interdits.

# Art. 34 Travaux de déblai et remblai

1. Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible.
2. L'autorisation pour tout travail de déblai et de remblai est refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site.
3. Un remblai de terre jusqu'à 1,50 mètre au-dessus, ou un déblai jusqu'à 1,50 mètre en dessous du terrain naturel, avec recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de la parcelle est autorisé. Un remblai ou un déblai peut être aménagé de part et d'autre des limites latérales.



1. Les terrains contigus doivent être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, à ériger sur le terrain de l'exécution des travaux de déblai ou de remblai avec un recul minimal de 1,00 mètre sur la limite de la parcelle.
2. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrain tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.
3. Une dérogation aux prescriptions du présent article peut être accordée pour des raisons de prévention d’incendies respectivement pour la reconversion de terrains fortement artificialisés.

# Art. 35 Clôtures, murs de soutènement

1. Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
2. Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,50 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur maximale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,50 mètre.
3. Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85%. La hauteur maximale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,50 mètre. La hauteur maximale de ces haies vives, implantées sur la limite de parcelles, est de 2,00 mètres.
4. Exceptionnellement, des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente peuvent être autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel respectivement remanié, avec un recul minimal de 1,00 mètre sur les limites de la parcelle. Pour des raisons topographiques, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
5. Les murs de clôture, plus hauts que 0,50 mètre, peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima et que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
6. Les murs de clôture, accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 3,00 mètres.
7. La hauteur des clôture et murs de soutènement est mesurée à partir du niveau du terrain naturel existant. Pour les clôtures et murs de soutènement implantés en limite de propriété, ou à proximité immédiate de celle-ci, les hauteurs sont à mesurer à partir du niveau du terrain naturel existant sur la propriété voisine.